**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ІМ. В. М. КОРЕЦЬКОГО**

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ**

 Кваліфікаційна наукова праця

на правах рукопису

**ЮРЧЕНКО ЕЛЛІНА СТАНІСЛАВІВНА**

**УДК 349.414**

**ДИСЕРТАЦІЯ**

## ПРАВО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

## В УКРАЇНІ

12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право;

природоресурсне право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії)

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Юрченко Е.С.**

Науковий керівник: **Коваленко Тетяна Олександрівна**

 доктор юридичних наук, доцент

**Київ – 2019**

**АНОТАЦІЯ**

*Юрченко Е.С.* Право сільськогосподарського землекористування в Україні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» – Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Міністерство освіти і науки України, Київ, 2019.

Дисертація є самостійною завершеною науковою працею, присвяченою комплексному дослідженню права сільськогосподарського землекористування в Україні. У роботі розкрито теоретично-правові засади формування права сільськогосподарського землекористування в Україні, зокрема досліджено стан наукових досліджень права сільськогосподарського землекористування у доктрині земельного права України та розвиток законодавства України у сфері сільськогосподарського землекористування. Встановлено, що у законодавчому регулюванні права сільськогосподарського землекористування можна виділити чотири етапи, протягом яких законодавство України у даній сфері розвивалось поступово та включало різні види прав сільськогосподарського землекористування. Зроблено висновок про наявність прав сільськогосподарського землекористування, які в результаті проведення земельної реформи не здобули свого подальшого правового регулювання, проте суб’єкти і надалі продовжують ними володіти.

Досліджено поняття права сільськогосподарського землекористування в системі прав землекористування, його ознаки та особливості, визначено сучасну систему прав сільськогосподарського землекористування, яку складають права оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право довічного успадкованого володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення, право постійного сільськогосподарського землекористування, право оренди земельної частки (паю). Сформульовано визначення права сільськогосподарського землекористування в суб’єктивному та об’єктивному розумінні. Обґрунтовано виокремлення з інституту права землекористування субінститут права сільськогосподарського землекористування, що зумовлено особливим предметом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування; домінуванням права землекористування у системі прав на землі сільськогосподарського призначення; існуванням особливих суб’єктів права сільськогосподарського землекористування; особливим методом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування; особливим суспільним та державним інтересом щодо існування в державі ефективного правового механізму здійснення права сільськогосподарського землекористування.

Велику увагу приділено дослідженню правового становища суб’єктів сільськогосподарського землекористування, до яких належать фізичні особи (громадяни України, фізичні особи-підприємці, громадяни, які ведуть особисті селянські господарства, іноземці та особи без громадянства) та юридичні особи (сімейні фермерські господарства, фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, господарські товариства, агрохолдинги, державні та комунальні сільськогосподарські підприємства, іноземні юридичні особи). Проведено класифікацію суб’єктів, розкрито їх правосуб’єктність та особливості набуття і реалізації ними прав сільськогосподарського землекористування. Виявлено законодавчі прогалини та проблеми при реалізації певними суб’єктами права сільськогосподарського землекористування, запропоновані правові механізми їх вирішення.

Встановлено, що потребують розширення правових можливостей громадян України на набуття прав користування земельними ділянками для сінокосіння, випасання худоби, городництва, створення особистих селянських господарств. Сучасна правова модель користування сільськогосподарськими землями державними підприємствами, установами та організаціями є неефективною та суперечить принципу раціонального використання земель. В результаті аналізу проблеми набуття прав сільськогосподарського землекористування великими масивами іноземними суб’єктами зроблено висновок про необхідність стимулювання залучення іноземних інвестицій для сталого розвитку сільських територій з метою гарантування продовольчої безпеки держави, прав місцевого населення на доступ до земельних ресурсів, прав на працю за місцем проживання.

Обґрунтовано висновок, що об’єктами права сільськогосподарського землекористування можуть бути; а) землі сільськогосподарського призначення; б) придатні для сільськогосподарського використання землі (водного фонду, лісогосподарського призначення, оборони); в) земельні частки (паї).

Доведено, що зміст права сільськогосподарського землекористування складають правомочності фізичних та юридичних осіб щодо володіння, користування та часткового розпорядження землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарського використання землями та земельними частками (паями) для виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, на засадах раціонального використання та охорони земель і ґрунтів. За результатами дослідження змісту правовідносин сільськогосподарського землекористування з’ясовано, що в них окрім інтересів землевласника та землекористувача враховуються інтереси держави (суспільства), які полягають у збереженні кількості та якості сільськогосподарських земель, раціональному користуванні ними, забезпеченні продовольчої безпеки держави.

Особливу увагу дисертанта приділено дослідженню особливостей реалізації права оренди земель сільськогосподарського призначення, права довічного успадкованого володіння, права постійного сільськогосподарського землекористування, права емфітевзису, права оренди земельних часток (паїв). Зроблено висновок, що запровадження купівлі-продажу права оренди землі, сприятиме залученню додаткових інвестицій у сільськогосподарське виробництво. Доведено неефективність мінімального строку права оренди земель сільськогосподарського призначення та меліоративних земель як інструменту забезпечення раціонального землекористування та збереження якості ґрунтів, та запропоновано його замінити правовими механізмами стимулювання сільськогосподарських землекористувачів використовувати технології точного землеробства.

Запропоновано розширити право осіб на обмін правами користування земельними ділянками та законодавчо передбачити, що а) договір обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення може мати короткостроковий та безоплатний характер; б) об’єктом обміну можуть бути права оренди та суборенди земельних ділянок, емфітевзису та постійного користування; в) обмін правами користування здійснюється щодо земельних ділянок, які знаходяться в сусідніх земельних масивах; г) істотними умовами договору є об’єкт договору (право користування земельними ділянки із визначеною прощею, цільовим призначенням та місцем розташування) та строк обміну.

Досліджено питання правової долі прав довічного успадкованого володіння та постійного користування земельними ділянками, які надані для створення та/або ведення фермерського господарства. Обґрунтовано висновки про необхідність впровадження законодавчих норм щодо приватизації таких земельних ділянок з метою забезпечення конституційних прав громадян України. Зроблено висновок, що у разі перетворення фермерського господарства до нової юридичної особи переходить право постійного користування земельними ділянками, які були надані для ведення фермерського господарства.

 Під час дослідження особливостей здійснення права емфітевзису зроблено висновки про необхідність затвердження примірного договору емфітевзису; законодавчого закріплення істотних умов договору емфітевзису; усунення законодавчих прогалин щодо використання права емфітевзису як предмета застави. Доведено доцільність законодавчого закріплення можливості передачі права емфітевзису та постійного користування у вторинне користування.

Особливу увагу в дисертації приділено питанню детінізації ринку земель сільськогосподарського призначення та консолідації сільськогосподарських угідь. З метою досягнення зазначеної мети запропоновано передбачити зобов’язальне право короткострокового сільськогосподарського землекористування, яке сприятиме легалізації обігу прав сільськогосподарського землекористування. Встановлено наступні характерні ознаки такого права: а) виникає з моменту підписання договору сторонами, б) здійснюється в інтересах землевласника та/або землекористувача, в) має строк до одного року, г) може мати оплатний або безоплатний характер, та д) спрямоване на задоволення: інтересів суб’єктів, які мають намір набути право сільськогосподарського землекористування на короткий період (для розміщення пасік, випасання худоби, збирання врожаю), а також консолідувати сільськогосподарські землі до моменту появи правової можливості набути права оренди, суборенди чи емфітевзису на такі земельні ділянки; інтересів землевласників та землекористувачів, які з певних причин не можуть здійснювати господарську діяльність на сільськогосподарських землях впродовж сільськогосподарського виробничого циклу.

В дисертації доведено, що ринок права сільськогосподарського землекористування є однією з найбільш прийнятних форм ринку землі в України на сучасному етапі розвитку земельних відносин з наступних причин: а) право власності залишається у власників земель; б) землі розподіляються між найбільш ефективними сільськогосподарськими товаровиробниками, а тому обробляються ефективніше та раціональніше; в) забезпечується можливість сільськогосподарських землекористувачів збільшувати капітал, залучати нові інвестиції, заставляти право оренди сільськогосподарських земель. З метою його  розвитку необхідно законодавчо закріпити право всіх зацікавлених осіб на відчуження та придбання права користування землею шляхом укладання договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування. Сформульовано положення, що  існування різних правових моделей набуття права сільськогосподарського землекористування забезпечить можливість суб’єктам обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення розмірів земельних масивів законним шляхом, а також сприятиме детінізації ринку права сільськогосподарського землекористування.

**Ключові слова:** право сільськогосподарського землекористування, землі сільськогосподарського призначення, право оренди землі, право постійного користування землею, право довічного успадкованого володіння землею, право емфітевзису, право на земельну частку (пай), ринок права сільськогосподарського землекористування.

## SUMMARY

**E. Yurchenko The right of agricultural land use in Ukraine.** – On the right of manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Law, specialty 12.00.06 «Land Law; agrarian law; environmental law; Natural Resources Law» (081 - Law) - Taras Shevchenko National University of Kyiv, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kyiv, 2019.

The dissertation is an independent completed scientific work dedicated to the comprehensive study of the right of agricultural land use in Ukraine. The paper describes theoretical and legal principles forming the right of agricultural land in Ukraine, namely the study of the right of agricultural land use in the doctrine of land law of Ukraine and the development of Ukrainian legislation in the field of agricultural land use, are disclosed in the paper. There are four stages in the legislative regulation of agricultural land use rights, during which the legislation of Ukraine in this area developed gradually and included different types of agricultural land use rights. The conclusion is made of the existence of rights to agricultural land use, which, as a result of land reform, did not obtain their further legal regulation, but land users continue to own them.

Types of agricultural land use rights, their characteristics and features researched, modern system of agricultural land use rights determined, which consisting of lease and sublease rights, the right to use another's land for agricultural purposes (emphitheism), the right of life inherited ownership of agricultural land, the right of permanent agricultural land use, the right to lease a land share. The definition of agricultural land use rights in a subjective and objective sense is formulated. Sub-institute agricultural land use rights are allocated with institute land use rights, which is conditioned by the special subject of legal regulation of relations in the field of agricultural land use; domination of the right of land use in the system of agricultural land rights; the existence of specific subjects of agricultural land use rights; a special method of legal regulation of relations in the field of agricultural land use; particular public and state interest in the existence of an effective legal mechanism in the state to exercise agricultural land use rights.

Much attention is paid to the study of the legal status of subjects of agricultural land use, which includes individuals (citizens of Ukraine, individual entrepreneurs, citizens who are private farms, foreigners and stateless persons) and legal entities (family farms, farms, agricultural cooperatives, utility companies, agricultural holdings, state and municipal agricultural enterprises, foreign legal entities). The subjects were classified, their legal personality and the peculiarities of acquisition and realization of agricultural land use rights were disclosed. Legislative gaps and problems in the implementation of certain entities of agricultural land rights discovered, legal mechanisms for their solution offered. The citizens of Ukraine need to be empowered to acquire land use rights for mowing, grazing, horticulture, and establishing private peasant farms. It is established that the current legal model of agricultural land use by state-owned enterprises, institutions and organizations is ineffective and contrary to the principle of rational land use. As a result of the analysis of the problem of acquisition of agricultural land use rights by large masses of foreign entities, it was concluded that it is necessary to stimulate attraction of foreign investments for sustainable development of rural territories in order to guarantee the food security of the state, the rights of the local population to access land resources, the right to work at the place of residence.

It is substantiated that the objects of the right of agricultural land use can be a) agricultural land; b) land suitable for agricultural use (water resources, forestry purposes, defense) c) land shares.

Content of agricultural land use rights is vested with the powers of individuals and legal entities to own, use and partially dispose of agricultural land suitable for agricultural use of land and land for production of commodity agricultural products and foodstuffs for personal needs of the person, placement of industrial infrastructure and wholesale markets of agricultural products, in accordance with the rational use and protection of land and soils. It was found that in the content of the legal relations of agricultural land use, together with the interests of the landowner and land user, the interests of the state (society) are taken into account. The interests of the state (society) consist in preserving the quantity and quality of agricultural land, rational use of them, and ensuring the food security of the state.

The special attention of the dissertation was paid to the study of the peculiarities of realization of the right of agricultural land lease, the right of life inherited possession, the right of permanent agricultural land use, the right of emphyteusis, and the right of land shares lease. It is concluded that the introduction of the purchase and sale of the right to lease land will help attract additional investment in agricultural production. The ineffectiveness of the minimum term of the lease rights of agricultural lands and reclamation lands as a tool for ensuring rational land use and preserving the quality of soils has been proven, the author proposed to replace it with legal mechanisms to encourage agricultural land users to use precision farming technology.

The author proposes to extend the right of persons to exchange land use rights and to legislate that a) a contract for exchange of agricultural land use rights may have a short-term and free nature; b) the object of exchange may be the rights of leasing and subletting of land, emphysites and permanent use; c) the rights of use are exchanged in respect of land plots located in adjacent land plots; d) the essential terms of the contract are the object of the contract (the right to use the land with a defined simpler purpose and location) and the term of exchange.

Issues of the legal fate of the rights of life inherited possession, the right of permanent agricultural land use which provided for the creation and / or maintenance of a farm were investigated. Conclusions on the necessity of adopting legislative norms concerning the privatization of such land plots in order to ensure the constitutional rights of Ukrainian citizens done. It is concluded that in the case of conversion of the farm to a new legal entity, the right to permanent use of the land plots granted for farming is transferred.

Conclusions have been made about the need to approve an exemplary emphiteusis contract, to legislate the essential terms of the emphiteusis treaty, and to eliminate legislative loopholes regarding the use of the emphitheusis right as collateral. The expediency of legislative consolidation of the possibility of transferring the right of emphyteusis and permanent use in secondary use has been proved.

The special attention in the dissertation is devoted to the issue of shadowing of the market of agricultural land and the consolidation of agricultural land. In order to achieve this objective, it is proposed to provide for the right of short-term agricultural land use, which will facilitate the legalization of the circulation of agricultural land use rights. The following characteristic features of such right have been established: a) arises from the moment of signing of the contract by the parties, b) is carried out in the interests of the landowner and / or land user, c) has a term of up to one year, d) can be paid or free of charge, e) aimed at satisfying the interests of entities that intend to acquire agricultural land use for a short period (for apiary, grazing, harvesting), and to consolidate agricultural land until the legal opportunity to acquire lease, sublease or lease such land plots; interests of landowners and land users who, for some reason, are unable to carry on business on agricultural land during the agricultural production cycle.

In particular, the dissertation proved that the market of agricultural land use is one of the most acceptable forms of land market in Ukraine at the present stage of development of land relations for the following reasons: a) ownership remains with landowners; b) the land is distributed among the most efficient agricultural producers and is therefore processed more efficiently and rationally; c) provide opportunity for agricultural land users to raise capital, attract new investments, enforce the right to lease agricultural land. In order to develop it, it is necessary to legislatively envisage the right of all interested persons to alienate and acquire the right of agricultural land use by concluding a contract of sale and purchase of agricultural land use rights. The article states that the existence of various legal models for acquiring the right of agricultural land use will provide the opportunity for subjects to choose the most suitable option for consolidation of land and increase the size of land masses by lawful means, as well as promote the shadowing of the market for agricultural land use rights.

**Key words:** the right of agricultural land use, agricultural land, the right of land lease, the right to permanent land use, the right of life inherited possession, the right to leverage, the right of emphyteusis, the market of agricultural land use rights.

**Список праць здобувача за темою дисертації :**

*в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:*

1. Юрченко Е.С. Реалізація переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємство, господарство і право.* № 9. 2016. С. 71-75.

2. Юрченко Е.С. Юридична природа права оренди та права короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення в Україні. *Держава і право.* № 75. 2017. С. 298-305.

3. Юрченко Е.С. Правова доля земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення та ведення фермерського господарства. *Підприємництво, господарство і право.* № 9. 2017. C. 99-103.

4. Юрченко Е.С. Набуття права сільськогосподарського землекористування при укладанні угод зі злиття та поглинання в агробізнесі. *Проблеми законності.* 2018. № 141. С. 137-144.

5. Юрченко Е.С. Сучасні тенденції розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування в Україні. *Jurnalul juridic national: teorie şi practică.* 2018. № 6 (34). С. 166-169.

*які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

6. Юрченко Е.С. Реєстрація права оренди земель сільськогосподарського призначення нотаріусами. *Актуальні питання державотворення в Україні:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (20 травня 2016 року) / Редкол.: д.ю.н. І.С. Гриценко (голова), к.ю.н. І. С. Сахарук (відп. ред.) та ін. – В 3-х томах. Том 2. К.: ВПЦ «Київський університет». 2016. С. 237-238.

7. Юрченко Е.С. Захист прав внутрішньо переміщених осіб на житло, землю та майно в Україні. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку:* матеріали «круглого столу» (м. Київ, 27 травня 2016 року) / за ред. М.В. Краснової, Т.О. Коваленко; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Чернівці: Кондратьєв А.В., 2016. С. 157-160.

8. Юрченко Е.С. Розвиток ринку права користування землями сільськогосподарського призначення в України. *Актуальні проблеми соціального права. Еволюція правового регулювання аграрних, земельних та екологічних відносин.* Матеріали міжнар. наук.-практ. конференції (м. Львів, 18 листопада 2016 р.) за заг. ред. П. Д. Пилипенка. Львів, 2016. С. 150-152.

9. Юрченко Е.С. Істотні умови договору емфітевзису: проблеми законодавчого регулювання. Е*кологічне право України: науково-практичний журнал.* № 1-2. 2016. С. 130-132.

10. Юрченко Э.С. Правовое обеспечение охраны земель при реализации субъектами хозяйственной деятельности права сельскохозяйственного землепользования. *Приоритетные направления развития экологического, земельного и аграрного права:* материалы Респ. круглого стола, приуроч. к юбилею д-ра юрид. наук проф. Т. И. Макаровой / редкол. : С.А. Балашенко [и др.]. – Минск : Изд. Центр БГУ, 2017. С. 252-255.

11. Юрченко Е.С. Землі під проектними польовими дорогами як об’єкт права сільськогосподарського землекористування. *Актуальні питання державотворення в Україні:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (19 травня 2017 року) / редкол.: д.ю.н. І. С. Гриценко (голова), к.ю.н. І.С. Сахарук (відп. ред.) та ін. В 2-х томах. Том ІІ. К.: ВПЦ «Київський університет». 2017. С. 141-143.

12. Юрченко Е.С. Особливості реалізації права сільськогосподарського землекористування у прикордонній смузі України. *Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференція «Реалізація норм екологічного, земельного та агарного права в умовах реформування правової системи України» з нагоди відзначення 25-річчя Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника.* 8-10 вересня 2017 р. м. Івано-Франківськ – м. Яремче. C. 183-185.

13. Юрченко Е.С. Сімейне фермерське господарство як суб‘єкт сільськогосподарського землекористування. *Актуальні проблеми розвитку юридичної науки і практики:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (18 травня 2018 року) / редкол.: докт. юрид. наук, проф. І. С. Гриценко (голова), канд. юрид. наук І. С. Сахарук (відп. ред.) та ін. В 2-х томах. Том 2. К. 2018. С. 180-181.

## ЗМІСТ

[ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ 3](#_Toc21343003)

[ВСТУП 4](#_Toc21343004)

[РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПРАВА](#_Toc21343005)

[СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ 16](#_Toc21343005)

[1.1 Формування наукових засад права сільськогосподарського землекористування у доктрині земельного права України 16](#_Toc21343006)

[1.2 Поняття та види права сільськогосподарського землекористування в Україні 20](#_Toc21343007)

[1.3 Еволюція законодавчого забезпечення права сільськогосподарського землекористування в Україні 44](#_Toc21343008)

[Висновки до Розділу 1 56](#_Toc21343009)

[РОЗДІЛ 2 ПРАВО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В СИСТЕМІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЯМИ 61](#_Toc21343010)

[2.1 Особливості правового становища суб’єктів права сільськогосподарського землекористування 61](#_Toc21343011)

[2.2 Специфіка правового режиму об’єктів права сільськогосподарського землекористування 79](#_Toc21343012)

[2.3 Особливості змісту права сільськогосподарського землекористування 92](#_Toc21343013)

[Висновки до Розділу 2 110](#_Toc21343014)

[Розділ 3 ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ ПРАВА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ 115](#_Toc21343015)

[3.1 Здійснення права оренди на землях сільськогосподарського призначення 115](#_Toc21343016)

[3.2 Здійснення права довічного успадкованого володіння та права постійного сільськогосподарського землекористування 130](#_Toc21343017)

[3.3 Особливості здійснення права емфітевзису 139](#_Toc21343018)

[3.4 Правові питання здійснення права на земельну частку (пай) 148](#_Toc21343019)

[3.5 Розвиток ринку права сільськогосподарського землекористування 157](#_Toc21343020)

[Висновки до Розділу 3 177](#_Toc21343021)

[ВИСНОВКИ 183](#_Toc21343022)

[СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 190](#_Toc21343023)

[ДОДАТКИ 218](#_Toc21343024)

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

**ГК України** – Господарський кодекс України;

**ЗК України**  – Земельний кодекс України;

**п.** – пункт (пункти);

**ПК України** – Податковий кодекс України;

**пп**. – підпункт (підпункти);

**р.** – рік;

**ст.** – стаття (статті);

**ЦК України** – Цивільний кодекс України;

**ч.** – частина.

## ВСТУП

**Обґрунтованість вибору теми дослідження**. Станом на 1 січня 2018 р. площа земель України складає 60,35 млн га, з них 41,46 млн га – це землі сільськогосподарського призначення, що становлять 68,7 % від загальної прощі земель в Україні [205] та є основним засобом виробництва у сільському господарстві, гарантією продовольчої безпеки держави та її економічного зростання. Проте внаслідок дії в Україні з 2001 р. заборони на купівлю-продаж та інші способи відчуження деяких видів земель сільськогосподарського призначення, фізичні та юридичні особи можуть набувати такі землі переважно у користування на правах оренди, суборенди, емфітевзису та постійного користування. Крім цього, суб’єкти сільськогосподарського землекористування можуть мати земельну ділянку сільськогосподарського призначення на праві довічного успадкованого землеволодіння, правове регулювання якого в даний час відсутнє. В результаті проведення АТО і окупації Криму на території України було порушено права тисяч осіб на житло, землю і майно, в тому числі права сільськогосподарського землекористування [239, c. 160].

За статистичними даними, протягом 2015-2017 років було укладено більше 3,6 мільйонів угод щодо переходу права власності чи користування землями, 89,5% з яких – щодо сільськогосподарських земель. Серед угод щодо переходу права власності чи права користування сільськогосподарськими землями оренда склала 76,1 %, емфітевзис – 0,8 % [111]. Тобто, право оренди земель сільськогосподарського землекористування займає домінуючу позицію серед інших видів прав сільськогосподарського землекористування, окрім того є найбільш врегульованим законодавством, оскільки існує спеціальний Закон України «Про оренду землі» в редакції від 2 жовтня 2003 р. Право користування земельними ділянками для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) існує в законодавстві України більше 15 років, проте воно не набуло істотного поширення у сфері сільськогосподарського землекористування.

Питання реалізації права постійного користування земельними ділянками, які були надані для створення та ведення селянського (фермерського) господарства, залишається неврегульованим з 2008 р., в результаті чого більше 25 тис. осіб ризикують втратити права на такі землі в майбутньому [57]. При реалізації права на земельну часту (пай) на практиці виникають проблеми при користуванні нерозподіленими (невитребуваними) земельними частками (паями), несільськогосподарськими угіддями ліквідованих колективних сільськогосподарських підприємств.

Правове регулювання набуття, реалізації та захисту перерахованих вище видів права сільськогосподарського землекористування врегульовано із значними юридичними дефектами, зокрема в даний час відсутня правова можливість землевласників та землекористувачів передати земельні ділянки у короткострокове користування третім особам за обставин, які унеможливлюють реалізацію ними власних повноважень на користування земельними ділянками впродовж короткого періоду часу. Також існують правові прогалини законодавчого регулювання передачі у вторинне користування земельних ділянок, які набуті на праві емфітевзису чи постійного користування. Зазначене ускладнює консолідацію сільськогосподарських угідь, в результаті чого суб’єкти сільськогосподарського землекористування вдаються до укладання удаваних правочинів щодо набуття права короткострокового землекористування та до обміну правами користування земельними ділянками. Також на практиці залишаються не врегульованими відносини щодо відчуження та набуття прав сільськогосподарського землекористування при укладанні угод із злиття та поглинання у агробізнесі, що стримує процес залучення інвестицій у сільське господарство.

Потребують спеціального дослідження також особливості реалізації права сільськогосподарського землекористування сімейними фермерськими господарствами, які є новими суб’єктами агробізнесу, агрохолдингами, правовий статус яких не визначений законодавством, хоча вони є найбільшими сільськогосподарським землекористувачами в Україні, а також державними підприємствами, які користуються найбільш цінними землями сільськогосподарського призначення.

Науково-теоретичною базою проведеного дисертаційного дослідження стали праці фахівців у галузі земельного, екологічного та аграрного права, зокрема, В.І. Андрейцева, Г.М. Беженар, Є.С. Бердникова, Г.І. Балюк, Д.В. Бусуйок, М.Я. Ващишин, О.А. Вівчаренка, Н.С. Гавриш, А.П. Гетьмана, О.В. Глотової, В.Я. Даниліва, М.А. Дейнеги, К.О. Дремлюги, А.В. Духневича, В.Ф. Жаренка, В.М. Єрмоленка, Н.В. Ільків (Ільницької), І.І. Каракаша, Т.О. Коваленко, Т.Г. Ковальчук, О.С. Комарової, І.О. Костяшкіна, М.В. Краснової, П.Ф. Кулинича, Т.В. Курман, О.П. Куцевич, В.І. Лебідя, А.В. Луняченка, Н.Р. Малишевої, А.М. Мірошниченка, В.Л. Мунтяна, В.В. Носіка, В.М. Правдюка, І.О. Прогляди, А.І. Ріпенка, Д.В. Саннікова, В.І. Семчика, А.М. Статівки, В.Д. Сидор, Н.І. Титової, В.Ю. Уркевича, Т.Є. Харитонової, Т.М. Чурилової, Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги, В.З. Янчука та інших.

У роботі також використані праці таких вітчизняних вчених з інших галузей права, як А.І. Берлача, А.Г. Брунь, В.В. Гутьєвої, О.Л. Зайцева, Р.О. Мовчана, О.В. Розгон, О.І. Сліпченко та інших.

Незважаючи на значну кількість наукових праць з проблем права користування земельними ділянками, а також досліджень специфіки правового режиму земель сільськогосподарського призначення, в даний час в доктрині земельного права України відсутнє комплексне дослідження права сільськогосподарського землекористування, оскільки у наукових працях аналізувались лише певні проблемні аспекти окремих різновидів права сільськогосподарського землекористування. З огляду на це в даний час актуальним є завдання проведення комплексного наукового дослідження специфіки набуття та реалізації права сільськогосподарського землекористування в Україні в умовах обмеженого ринку земель, пошуку шляхів законодавчого врегулювання існуючих відносин щодо набуття та реалізації прав користування сільськогосподарськими землями з метою гарантування та захисту прав землевласників та землекористувачів.

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційне дослідження виконане відповідно до державної бюджетної науково-дослідної роботи за темами «Теорія та практика адаптації законодавства України до законодавства ЄС» (номер державної реєстрації № 16 БФ 042-01, що діяла з 01 січня 2016 року по 31 грудня 2018 року) та «Розробка системного вчення про основні права людини з метою втілення в Україні європейських правових цінностей у контексті розбудови громадянського суспільства» (номер державної реєстрації № 1205-32 від 29.12.2018, що діє з 01 січня 2019 по 31 грудня 2021 року), які виконуються на юридичному факультеті Київського національного університету імені Тараса Шевченка.

**Мета і завдання дослідження.** *Метою* дисертаційного дослідження є комплексне розроблення науково-теоретичних засад права сільськогосподарського землекористування в Україні для вирішення проблем земельно-правової доктрини та практики правозастосування, обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення земельного законодавства України в частині правового регулювання суспільних відносин щодо набуття, реалізації та захисту права сільськогосподарського землекористування в системі права користування землями.

Мета дослідження конкретизується в його *завданнях:*

* виявити особливості формування наукових засад права сільськогосподарського землекористування у доктрині земельного права України
* дослідити історію розвитку законодавства у сфері сільськогосподарського землекористування;
* обґрунтувати поняття та визначити види права сільськогосподарського землекористування;
* з’ясувати особливості правового становища суб’єктів права сільськогосподарського землекористування;
* встановити специфіку правового режиму об’єктів права сільськогосподарського землекористування;
* з’ясувати особливості змісту права сільськогосподарського землекористування;
* розкрити особливості реалізації окремих видів права сільськогосподарського землекористування в Україні;
* виявити особливості розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування;
* сформулювати пропозиції та рекомендації щодо вдосконалення законодавства України у сфері реалізації права сільськогосподарського землекористування.

*Об’єктом дослідження* є суспільні відносини щодо набуття, реалізації та захисту права сільськогосподарського землекористування в Україні.

*Предметом дослідження* є право сільськогосподарського землекористування в Україні.

**Методи дослідження.** Для досягнення зазначеної мети та вирішення поставлених завдань використовувалися загально-наукові та спеціально-наукові методи наукового пізнання: діалектичний, аналізу і синтезу, системно-структурний, формально-логічний, герменевтичний, історико-правовий, порівняльно-правовий, формально-юридичний.

*Діалектичний метод* пізнання був базовим на всіх стадіях дослідження, зокрема, завдяки його можливостям була встановлена еволюція права сільськогосподарського землекористування. *Метод аналізу і синтезу* використано при дослідженні змісту нормативно-правових актів, аналітичних матеріалів, концепцій та точок зору вчених з окремих питань, які входили до предмету дослідження. *Системно-структурний метод* дав змогу визначити структуру права сільськогосподарського землекористування та кожного його виду (підрозділ 1.2.). *Формально-логічний метод* використовувався для тлумачення змісту правових норм, які регулюють відносини щодо реалізації права сільськогосподарського землекористування (розділ 3). *Герменевтичний метод* використовувався для визначення правової природи явищ і процесів, які мають місце при виникненні, реалізації та припиненні права сільськогосподарського землекористування, а також для формулювання нових наукових положень по темі дослідження (розділ 2, 3). За допомогою *історико-правового методу* здійснювалось дослідження розвитку законодавства, яке регулює право сільськогосподарського землекористування в Україні (підрозділ 1.3.). *Порівняльно-правовий метод* використовувався для з’ясування особливостей кожного з видів права сільськогосподарського землекористування (підрозділ 1.2, розділ 2, 3). *Формально-юридичний метод* застосовувався при визначенні правової природи явищ, які виступали предметом дослідження, та формуванні відповідних юридичних понять застосовувався (підрозділ 1.2, розділ 2, 3).

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в тому, що в дисертації вперше в науці земельного та агарного права України здійснено комплексне наукове дослідження специфіки права сільськогосподарського землекористування в Україні, на підставі чого обґрунтовано нові наукові положення, рекомендації, висновки, які виносяться на захист.

*Вперше* *у межах здійсненого дослідження:*

1) обґрунтовано визначення права сільськогосподарського землекористування у об’єктивному розумінні як системи правових норм, які спрямовані на регулювання відносин щодо здійснення (набуття, реалізації, захисту) права на користування землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарських потреб землями та земельними частками (паями) з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, охорони цих земель, здійснення державного і самоврядного регулювання у вказаній сфері;

2) доведено формування субінституту права сільськогосподарського землекористування у складі інституту права землекористування, що зумовлено:

а) особливим предметом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, яким є врегульовані нормами земельного права суспільні відносини, які мають своїм об’єктом землі сільськогосподарського призначення;

б) домінуванням права землекористування у системі прав на землі сільськогосподарського призначення;

в) існуванням особливих суб’єктів права сільськогосподарського землекористування;

г) особливим методом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, яким є синтез імперативних та диспозитивних засобів правового впливу;

д) особливим суспільним та державним інтересом щодо існування в державі ефективного правового механізму здійснення права сільськогосподарського землекористування для забезпечення доступу до землі сільськогосподарського призначення, збереження кількості та якості сільськогосподарських земель, виробництва достатньої кількості та належної якості сільськогосподарської продукції для гарантування конституційного права кожного на достатнє харчування та забезпечення продовольчої безпеки держави;

3) обґрунтовано визначення права сільськогосподарського землекористування у суб’єктивному розумінні як гарантованої земельно-правовими нормами можливості доступу до землі юридичних та фізичних осіб з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, шляхом здійснення повноважень володіння, користування та часткового розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення, земельними ділянками, придатними для сільськогосподарського використання, та земельними частками (паями) на засадах оптимального балансу раціонального використання та охорони таких земель;

4) обґрунтовано необхідність у законодавчому закріпленні зобов’язального права короткострокового сільськогосподарського землекористування, яке: а) виникає з моменту підписання договору сторонами, б) здійснюється в інтересах землевласника та/або землекористувача, в) має строк до одного року, г) може мати оплатний або безоплатний характер, та д) спрямоване на задоволення: інтересів суб’єктів, які мають намір набути право сільськогосподарського землекористування на короткий період (для розміщення пасік, випасання худоби, збирання врожаю), а також консолідувати сільськогосподарські землі до моменту появи правової можливості набути права оренди, суборенди чи емфітевзису на такі земельні ділянки; інтересів землевласників та землекористувачів, які з певних причин не можуть здійснювати господарську діяльність на сільськогосподарських землях впродовж сільськогосподарського виробничого циклу;

5) доведено необхідність скасування законодавчих приписів про мінімальний строк оренди сільськогосподарських земель внаслідок їх неефективності та закріплення правових механізмів стимулювання землекористувачів до використання технології точного землеробства шляхом надання державної підтримки сільськогосподарським землекористувачам з часткової компенсації вартості техніки, обладнання та послуг з точного землеробства, задля забезпечення раціонального землекористування та збереження якості ґрунтів;

6) запропоновано законодавчо закріпити правові інструменти, які стимулюватимуть залучення іноземних інвестицій для сталого розвитку сільських територій без набуття прав сільськогосподарського землекористування, а саме: державна підтримка сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів та інших сільськогосподарських та несільськогосподарських підприємств, які створені із залученням іноземних інвестицій; часткова компенсація державою будівництва потужностей із зберігання і переробки сільськогосподарської продукції; звільнення перевізників сільськогосподарської продукції річковим транспортом від сплати акцизного збору на пальне, що буде гарантувати право місцевого населення на доступ до земельних ресурсів, право на працю за місцем проживання та продовольчу безпеку держави;

*Удосконалено*:

7) наукові положення про систему права сільськогосподарського землекористування в Україні (В.І. Адрейцева, Г.І. Балюк, Н.В. Ільків (Ільницької), А.М. Мірошниченка, І.І. Каракаша, П.Ф. Кулинича, В.В. Носіка, Н.І. Титової, Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги та інших вчених) та доведено, що в даний час її складають право оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право довічного успадкованого володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення, право постійного сільськогосподарського землекористування, право оренди земельної частки (паю);

8) наукові пропозиції щодо правової долі земель сільськогосподарського призначення, які належать державним підприємствам, установам та організаціям на праві постійного користування (П.Ф. Кулинича, А.М. Мірошниченка, В.В. Носіка, В.І. Семчика, інших вчених). Встановлено, що сучасна правова модель користування сільськогосподарськими землями державними підприємствами, установами та організаціями є неефективною та суперечить принципу раціонального використання земель, а тому з огляду на це необхідно: а) провести інвентаризацію таких земель; б) припинити право постійного користування та оренди землями, які після проведення інвентаризації будуть визнані такими, що можуть бути передані у користування приватним підприємствам; в) передати такі землі у власність об’єднаним територіальним громадам, які зможуть надавати їх у користування приватним суб’єктам, а отримана плата за землекористування буде надходити до місцевих бюджетів; г) законодавчо закріпити можливість передачі земель, які надані на праві постійного користування, у вторинне землекористування;

9) доктринальні положення щодо змісту права сільськогосподарського землекористування (Н.В. Ільків (Ільницької), А.М. Мірошниченка, М.В. Шульги, інших вчених) та доведено, що його становлять повноваження фізичних та юридичних осіб щодо володіння, користування та часткового розпорядження земельними ділянками, придатними для сільськогосподарських потреб, правами на них та на земельні частки (паї) для виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, на засадах раціонального використання та охорони земель і ґрунтів як основних засобів аграрного виробництва, цінних природних ресурсів, основного національного багатства та власності Українського народу.

*Набули подальшого розвитку:*

10) теоретичні ідеї про необхідність законодавчого закріплення різних правових моделей права сільськогосподарського землекористування, що забезпечить можливість суб’єктам агробізнесу обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення розмірів земельних масивів законним шляхом, а також сприятиме детінізації ринку права сільськогосподарського землекористування;

11) теоретичні положення про об’єкти права сільськогосподарського землекористування (О.М. Вовк, Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулинича, В.В. Носіка, інших вчених), до яких пропонується віднести: а) землі сільськогосподарського призначення; б) придатні для сільськогосподарського використання землі (водного фонду, лісового фонду, оборони); в) земельні частки (паї);

12) доктринальні положення (Т.Є. Харитонової) про необхідність законодавчого закріплення в ст. 407 ЦК України та ст. 1021 ЗК України як істотних умов договору емфітевзису його об’єкта, строку та плати. Встановлено, що об’єктом договору емфітевзису, окрім земель сільськогосподарського призначення, можуть бути землі лісогосподарського призначення та водного фонду;

13) наукові висновки про необхідність законодавчого гарантування права всіх зацікавлених осіб на відчуження та придбання права користування землею за договором купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування шляхом доповнення ЗК України статтею 1331 «Купівля-продаж права сільськогосподарського землекористування», що буде забезпечувати розвиток ринку права сільськогосподарського землекористування та ефективний розподіл і консолідацію сільськогосподарських земель в умовах дії законодавчої заборони на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва.

**Практичне значення одержаних результатів.** Сформульовані в роботі висновки, пропозиції та рекомендації можуть бути використані:

- у науково-дослідницькій роботі – для подальшої розробки проблем правового регулювання права сільськогосподарського землекористування при написанні наукових робіт із цієї проблематики, визначенні нових напрямів державної земельної політики у цій сфері;

- у нормотворчій діяльності – для вдосконалення чинного законодавства України в частині правового регулювання права сільськогосподарського землекористування, зокрема окремі результати дослідження були використані при розробці проекту Стратегії сприяння залученню приватних інвестицій у сільське господарство на період до 2023 року, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 5 липня 2019 року № 595-р (Довідка про провадження від 29.08.2019 р. № 37-28-15/18139);

- у навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Земельне право України», «Аграрне право України», відповідних спецкурсів, а також при підготовці навчально та навчально-методичної літератури із цих дисциплін, а також у науково-дослідній роботі студентів.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення дисертаційної роботи були апробовані при їх обговоренні на восьми науково-практичних конференціях та круглих столах, зокрема: міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання державотворення в Україні» (м. Київ, 22 травня 2015 року), круглому столі «Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку» (м. Київ, 27 травня 2016 року), міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми соціального права. Еволюція правового регулювання аграрних, земельних та екологічних відносин» (м. Львів, 18 листопада 2016 року), міжнародній науково-практичній конференції «Соціолого-правові, політичні, економічні та екологічні складові забезпечення сприятливого життєвого простору людини: теоретико-методологічні та практичні проблеми розвитку екологічного права та правової охорони довкілля» (м. Київ, 7–8 листопада 2016 року), круглому столі «Приоритетные направления развития экологического, земельного и аграрного права» (м. Мінськ, 30 березня 2017 року), міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання державотворення в Україні» (м. Київ, 19 травня 2017 року), всеукраїнській науково-практичній конференція «Реалізація норм екологічного, земельного та агарного права в умовах реформування правової системи України» (м. Івано-Франківськ – м. Яремче, 8-10 вересня 2017 року), міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання державотворення в Україні» (м. Київ, 18 травня 2018 року).

**Публікації.** Основні теоретичні положення й висновки дисертаційного дослідження знайшли відображення в 13 наукових публікаціях, з яких: 4 − статті у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних науково-метричних баз, 1 − у науковому періодичному виданні з юридичних наук іншої держави, 8 − тези, опубліковані за результатами науково-практичних конференцій та круглих столів.

**Структура дисертації** зумовлена метою та завданнями роботи і складається з переліку умовних позначень, вступу, 3 розділів з висновками, 11 підрозділів, загальних висновків, списку використаних джерел (256 позицій) та додатків. Загальний обсяг роботи 227 сторінки. Обсяг тексту дисертації – 185 сторінок. Список використаних джерел займає 28 сторінок, додатки – 10 сторінок.

## РОЗДІЛ 1

**ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПРАВА**

**СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

##  Формування наукових засад права сільськогосподарського землекористування у доктрині земельного права України

Право сільськогосподарського землекористування було предметом дослідження представників радянської юридичної науки. Так, в 1969 році Ю.Г. Жариков видав монографію «Право сільськогосподарського землекористування» [42], а в 1974 році вчений захистив докторську дисертацію на тему: «Теоретичні проблеми права сільськогосподарського землекористування в СРСР» [43]. В 1975 році В.П. Цемко дослідив питання права сільськогосподарського використання землі в Українській РСР [230]. Проблемам права сільськогосподарського землекористування були присвячені праці й інших вчених (В.Л. Мунтяна, О.О. Погрібного, В.І Семчика, Н.І. Титова, Ю.С. Шемшученка, В.З. Янчука та ін.).

В Україні на сучасному етапі розвитку земельних відносин за умови обмеженого ринку права власності на землі сільськогосподарського призначення право сільськогосподарського землекористування має важливе значення для забезпечення обігу прав на землю, консолідації земель, запобігання земельному рейдерству та розвитку сільського господарства. Необхідність у сучасному дослідженні права сільськогосподарського землекористування в Україні зумовлена постійним розвитком земельних правовідносин щодо набуття прав на землю та зміною законодавства, яке в свою чергу не в повній мірі відображає та не врегульовує всю повноту та різноманітність існуючих суспільних відносин щодо набуття та реалізації прав сільськогосподарського землекористування.

В доктрині земельного права України велика увага приділялась дослідженню права оренди земель сільськогосподарського призначення. У 2008 році Н.В. Ільків [56] представила результати свого наукового дослідження у монографії «Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні та практичні аспекти» [54]. Автор розкрила поняття оренди землі та її істотні ознаки, особливості оренди земель сільськогосподарського призначення, поняття договору оренди землі сільськогосподарського призначення, його істотні умови, підстави укладання та припинення, права та обов’язки сторін договору. Також договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення як передумова виникнення права оренди був предметом дисертаційного дослідження вченої-цивіліста А.Г. Брунь [14]. Питання оренди земель всіх категорій досліджувала О.В. Глотова[22, 23]. Різні аспекти права оренди земель сільськогосподарського призначення, його юридичної природи, змісту, механізму реалізації досліджували ряд представників земельно-правової доктрини, а саме: Г.М. Беженар [7], А.І. Берлач [9], Д.В. Бусуйок [16], О.В. Глотова [22, 23], К.О. Дремлюга [33], І.І. Каракаш [58], Т.О. Коваленко [32], О.С. Комарова [77], П.Ф. Кулинич [83, 84, 91] , А.М. Мірошниченко[101, 108, 109] , В.В. Носік [118], А.І. Ріпенко [109], В.Д. Сидор [203], Н.І. Титова [53], М.В. Шульга [236].

Особливості правового регулювання права постійного користування землями сільськогосподарського призначення досліджували Є.С. Бердников [8], П.Ф. Кулинич [89], Р.О. Мовчан [110]. Правовий режим земельних ділянок, які надані селянським (фермерським) господарствам на праві довічного успадкованого володіння та праві постійного користування, був предметом наукових пошуків М.Я. Ващишин [17], Т.О. Коваленко [61] та інших вчених.

Комплексне дослідження рецепції права емфітевзису у право України провела В.В. Гутьєва [26]. Також питанню імплементації емфітевзису в земельне право України присвятила свою працю Д.В. Бусуйок [15], яка в дисертаційному дослідженні розглядала емфітевзис як одне із обмежень прав на землю в Україні [16]. О.І. Сліпченко дослідив цивільно-правові аспекти права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) [207]. На монографічному та дисертаційному рівні Т.Є. Харитонова досліджувала право емфітевзису як однин із видів прав на чужі земельні ділянки в Україні[228, 229]. Також право емфітевзису як обмежене речове право на чужу земельну ділянку вивчав К.О. Дремлюга [33].

У своєму дисертаційному дослідженні «Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств» Т.О. Коваленко дослідила питання правової природи земельної частки (паю), права на земельну частку (пай), його зміст, підстави виникнення та припинення, а також суб’єктів права [67]. Правову природу земельної частки (паю) досліджували також О.Л. Зайцев [48], В.В. Носік [119], В.І. Семчик [201]. Питання правової долі несільськогосподарських угідь, які не підлягали паюванню, аналізував в своїх працях А.М. Мірошниченко [100] та інші вчені. Проблемам реалізації права на земельну частку (паю) були присвячені роботи Г.М. Беженар [7], В.Ф. Жаренка [40, 41], Т.О. Коваленко [63], П.Ф. Кулинича [88], А.М. Мірошниченка [103, 106].

Певні аспекти правового статусу суб’єктів права сільськогосподарського землекористування були предметом дослідження ряду вчених. Так, Г.М. Беженар у своєму дисертаційному дослідженні розкрила питання використання земель сільськогосподарського призначення громадянами-підприємцями, фермерськими господарствами, сільськогосподарськими підприємствами та виробничими кооперативами [7], а М.Я. Ващишин досліджувала правовий статус суб’єктів права на одержання та використання земельної ділянки у селянському (фермерському) господарстві [17]. Правовий статус громадян України, фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів, членів особистих селянських господарств як суб’єктів сільськогосподарського землекористування досліджували К.О. Дремлюга [33], В.В. Носік [112], Н.І. Титова [53] та інші вчені.

Землі сільськогосподарського призначення, в тому числі як об’єкт права сільськогосподарського землекористування, були предметом наукових пошуків Г.М. Беженар [7], М.А. Дейнеги [29], Н.В. Ільків[55, 56], Т.Г. Ковальчук [73], П.Ф. Кулинича [91], А.В. Луняченка[95, 96], В.М. Правдюка [135], В.Д. Сидор [202], Н.І. Титової [53] та інших вчених. Правовий статус єдиного земельного масиву досліджував П.Ф. Кулинич [85], несільськогосподарських угідь – А.М. Мірошниченко [100], земельних ділянок для особистого селянського господарства – В.В. Носік [115], земельної частки (паю) – Т.О. Коваленко [119], В.В. Носік та інші вчені.

Важливою складовою змісту права сільськогосподарського землекористування є охорона та раціональне використання земель. Даному питанню П.Ф. Кулинич присвятив монографію «Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні» [91]. Також питання охорони земель в Україні висвітлене в монографії О.А. Вівчаренка «Правова охорона земель в Україні» [18], монографіях Н.С. Гавриш «Правова охорона ґрунтів в Україні» [21] та «Використання, відтворення та охорона ґрунтів в Україні: теоретико-правові аспекти» [20]. Різні аспекти охорони та раціонального користування сільськогосподарськими землями досліджували Т.Г. Ковальчук [72, 74, 75], Д.В. Санніков [200] та інші вчені.

Незважаючи на значну кількість наукових праць з проблем права користування земельними ділянками, а також досліджень специфіки правового режиму земель сільськогосподарського призначення, в даний час в доктрині земельного права України відсутнє комплексне дослідження права сільськогосподарського землекористування, оскільки у наукових працях досліджувались лише певні проблемні аспекти окремих різновидів права сільськогосподарського землекористування. Так, залишається не достатньою мірою досліджені: специфіка правового статусу нових суб’єктів сільськогосподарського землекористування; правова доля права довічного успадкованого землеволодіння та права постійного користування землями сільськогосподарського призначення; можливість передачі у вторинне користування права довічного успадкованого володіння, права постійного користування та права емфітевзису; реалізації права користування несільськогосподарськими угіддями ліквідованих колективних сільськогосподарських підприємств; перспективи розвитку права оренди земель сільськогосподарського призначення в умовах його домінування серед інших прав на землю; перспективи розвитку ринку користування сільськогосподарськими землями та його детінізації; альтернативні способи набуття права сільськогосподарського землекористування з метою консолідації сільськогосподарських угідь; особливості поділу права сільськогосподарського землекористування на короткострокове та довгострокове тощо. З огляду на це в даний час актуальним є завдання проведення комплексного наукового дослідження специфіки набуття та реалізації права сільськогосподарського землекористування в Україні в умовах обмеженого ринку земель, пошуку шляхів законодавчого врегулювання існуючих відносин щодо набуття та реалізації прав користування сільськогосподарськими землями з метою гарантування та захисту прав землевласників та землекористувачів.

##  Поняття та види права сільськогосподарського землекористування в Україні

Традиційно в теорії права поняття «право» поділяють на об’єктивне та суб’єктивне. Об’єктивне право – це система всіх діючих у країні норм права, закріплених в різних джерелах права і не залежних від індивіда. Зазначене поняття включає законодавство, юридичні звичаї, юридичні прецеденти та нормативні договори, що діють у конкретній державі. В ньому традиційно виділяють певні структурні підрозділи (галузі та інститути права) [82], зокрема в структурі земельного права виділяють інститут права землекористування [101, c. 34].

В свою чергу суб’єктивне право – це юридично встановлена можливість поведінки, спрямована на досягнення певного соціального блага, права, що не може існувати без відповідних норм об’єктивного права, в яких воно знаходить свій юридичний вираз. Воно виникає на основі об’єктивного права, правоздатності суб’єкта, юридичного факту та є складовою правовідношення [235].

Суб’єктивне право землекористування визначають як правомочність користування земельними ділянками (складова класичної тріади права власності), а також як правовий титул [101]. Так, Т.Є. Харитонова визначає право землекористування як забезпечену і гарантовану державною правову можливість і здатність конкретної особи на підставі закону, договору чи рішення суду набувати у володіння і використовувати корисні властивості земельної ділянки відповідно до цільового призначення землі, її функціонального використання, з додержанням встановлених правових обмежень і обтяжень у використанні землі та здійсненні права володіння і користування земельними ділянками [228, c. 111]. А.М. Мірошниченко до змісту права землекористування окрім правомочностей володіння та користування земельною ділянкою ще додає правомочність обмеженого права розпорядження земельною ділянкою (наприклад, шляхом надання її в суборенду) [101].

За період розвитку в Україні земельного законодавство існували такі права сільськогосподарського землекористування як: право довічного успадкованого володіння, право постійного користування, право тимчасового користування (короткострокове – до трьох років і довгострокове – від трьох до десяти років), право оренди та суборенди земельної ділянки, право оренди земельної частки (паю), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Враховуючи ті обставини, що на даний момент строк права тимчасового користування землями закінчився, і те, що залишається невизначеною правова доля права довічного успадкованого володіння земельними ділянками, наданими громадянам для створення та ведення селянського (фермерського) господарства, вважаємо, що сучасну систему права сільськогосподарського землекористування складають право оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право довічного успадкованого володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення, право постійного сільськогосподарського землекористування, право оренди земельної частки (паю). Дослідимо особливості та ознаки цих прав, підстави їх виникнення та припинення, з метою формулювання визначення права сільськогосподарського землекористування в об’єктивному та суб’єктивному розумінні, а також його місця в структурі земельного права.

Право оренди земель сільськогосподарського призначення регулюється Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 р. [50] (далі – ЗК України), Цивільним кодексом України від 16 січня 2003 р. [231] (далі – ЦК України), Господарським кодексом України від 16 січня 2003 р. [24] (далі – ГК України), Податковим кодексом України від 02 грудня 2010 р. [124] (далі – ПК України), Законом України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 р. [166], іншими законами та підзаконними нормативно-правовими актами, а також договорами оренди землі.

У ст. 93 ЗК України та Законі України «Про оренду землі» поняття «право оренди земельної ділянки» та «оренда землі» ототожнюються і визначаються як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Виходячи зі змісту наведеної дефініції можемо визначити такі ознаки оренди землі як: договірна форма правовідносин, строковість, платність, окремий вид землекористування, об’єктом оренди є земельна ділянка, інтерес орендаря полягає у здійсненні підприємницької чи іншої діяльності на орендованій земельній ділянці. Погоджуємось з думкою А.М. Мірошниченка та А.І. Ріпенка, що під таке визначення підпадає практично будь-яке оплатне користування земельною ділянкою [109, c.42].

Законодавче визначення оренди земель сільськогосподарського призначення відсутнє, проте в науці земельного права існують доктринальні визначення. Так, Н.В. Ільків визначає оренду земель сільськогосподарського призначення як своєрідну договірну форму сільськогосподарського землекористування, зміст якої становлять строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначеним законодавством, для здійснення переважно підприємницької та інших видів діяльності з використанням природних властивостей земель за умови їх раціонального використання [54, c. 85]. Враховуючи специфіку об’єкта оренди, до наведеного визначення включено таку ознаку як раціональне використання природних властивостей землі.

Визначаючи зміст права оренди сільськогосподарських земель, П.Ф. Кулинич включає до нього природоохоронний аспект та визначає його як засноване на договорі строкове платне володіння і користування сільськогосподарською земельною ділянкою, необхідною для провадження підприємницької та іншої діяльності, за умови відновлення, збереження та планомірного підвищення якісного стану сільськогосподарських угідь. [90, c. 81].

Для права оренди земель сільськогосподарського призначення характерні ознаки, які є загальними для права оренди всіх категорій земель, та специфічні ознаки, які зумовлені природними властивостями сільськогосподарських земель.

Право оренди земель сільськогосподарського призначення характеризується наступними загальними ознаками:

1) виникає на підставі договору (ч. 1 ст. 93 ЗК України, ст. 1 Закону України «Про оренду землі»);

2) виникає з моменту державної реєстрації (ст. 125 ЗК України, ч. 5 ст. 6 Закону України «Про оренду землі»);

3) має оплатний характер в грошовій та натуральній формі (ст.ст. 21-22 Закону України «Про оренду землі»);

4) може передаватись в суборенду ( ч. 5 ст. 93 ЗК України, ст. 8 Закону України «Про оренду землі»);

5) має спадковий характер (ч. 1 ст. 7 Закону України «Про оренду землі»);

6) орендарем можуть бути громадяни та юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об’єднання і організації, а також іноземні держави (ч. 2 ст. 93 ЗК України), державні органи влади та органи місцевого самоврядування (ч. 2 ст. 5 Закону України «Про оренду землі»);

7) інтерес орендаря полягає у здійсненні діяльності на орендованій земельній ділянці, але яка не порушує її цільове призначення;

8) максимальний строк права становить до 50 років;

9) право оренди землі припиняється з моменту державної реєстрації припинення речового права на підставі документа, що підтверджує припинення права оренди землі. Таким документом може бути договір оренди землі, додаткова угода про розірвання договору оренди землі, заповіт, рішення суду. Підстави припинення та розірвання договору оренди землі зазначені у ст.ст. 31-321 Закону України «Про оренду землі».

До специфічних ознак права оренди земель сільськогосподарського призначення відносяться:

1) мінімальний строк права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства складає 7 років (ч. 11 ст. 93 ЗК України), а мінімальний строк оренди меліорованих земель – 10 років (ч. 12 ст. 93 ЗК України);

2) об’єктом оренди є земельна ділянка сільськогосподарського призначення приватної, державної та комунальної власності (ст. 3 Закону України «Про оренду земель»);

3) на орендаря покладається спеціальний обов’язок збереження родючості ґрунтів та раціональне використання природних властивостей земель (ст. 24 Закону України «Про оренду земель»);

4) орендар набуває право власності на продукцію і доходи від вирощених сільськогосподарських культур (ст. 25 Закону України «Про оренду земель»);

5) право обміну земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які є об’єктами договорів оренди та знаходяться в одному земельному масиві (ч. 3 ст. 371 ЗК України).

В наукових колах ведуться дискусії щодо юридичної природи права оренди землі, тобто, є воно правом речовим чи зобов’язальним. Історично, ще з часів римського права, право оренди мало зобов’язальний характер [113, с. 151-154]. Проте на сучасному етапі розвитку земельного та цивільного законодавства України право оренди земель сільськогосподарського призначення регулюється як речове право. Так, в науці земельного права України А.М. Мірошниченко та А.І. Ріпенко стверджують, що право оренди землі за чинним законодавством України є речовим правом, адже підлягає державній реєстрації. Крім того, праву оренди землі в Україні притаманні такі ознаки як виключність, абсолютність, відчужуваність, право слідування. Однак це не характерно для країн континентального права, де право оренди є зобов’язальним. Таке перетворення права оренди землі в речове право, на думку вказаних вище авторів, є шкідливим, оскільки заважає використанню земельної ділянки на підставі необмеженого кола зобов’язальних прав [109, c. 42-47].

У цивільно-правовій науці України є різні підходи до визначення юридичної природи права оренди землі. Зокрема, О.В. Розгон стверджує, що права орендаря мають зобов’язально-правовий характер, а не речовий. Саме широке розуміння сутності обмеженого речового права як користування чужою річчю стало підґрунтям позиції, що і право оренди є обмеженим речовим правом. Принциповою відмінністю права оренди від речового права є лише платність і строковість [198, с. 152-154]. На думку А.Г. Брунь, якщо право користування або володіння орендаря порушить орендодавець, мова буде йти про порушення умов договору, а, отже, позов про усунення порушення права орендаря буде носити зобов’язально-правовий характер [14, c. 46].

В земельно-правовій науці К.О. Дремлюга стверджує, що право оренди має комплексний характер і містить ознаки як зобов’язального, так і речового права [33, c. 78]. З наведеного можна зробити висновок, що при укладанні договору оренди земельної ділянки між сторонами виникають зобов’язальні права, а з моменту реєстрації права оренди у орендаря виникає речове право щодо земельної ділянки, що надає йому можливості самостійно вступати у правовідносини з третіми сторонами, заставляти право оренди, відчужувати його, вносити до статутного капіталу тощо.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) з’явилось в системі прав сільськогосподарського землекористування в 2004 році з набранням чинності ЦК України. Наразі право емфітевзису регулюється положеннями ЗК України, ЦК України, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р. [150], іншими законами та підзаконними нормативно-правовими актами.

В.В. Гутьєва зазначає, що емфітевзис за римським приватним правом – це речове право, що встановлюється на підставі договору на строк більше 100 років, за яким власник надає емфітевті з метою обробітку у володіння і користування землю з правом відчуження, передачі у спадок емфітевзису, встановлення речових прав, зміни призначення землі; а емфітевта зобов’язаний обробляти землю, не погіршувати її стан, сплачувати ренту та податки, попереджати власника про відчуження свого права, надаючи йому переважне право купівлі емфітевзису [26, c. 15].

В українській науці земельного права існують доктринальні визначення емфітевзису. Так, виходячи зі змісту ст. 407 ЦК України, Н.В. Ільків визначає емфітевзис як право строкового, відчужуваного і спадкового володіння земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за винагороду [54, c. 65].

В науці цивільного права О.І. Сліпченко приходить до висновку, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) становить собою договірну форму використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зміст якої складають строкове чи безстрокове, платне чи безоплатне користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником земельної ділянки землекористувачеві (емфітевті), для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з використанням природних властивостей земель [207, c. 160].

Відповідно до чинного законодавства України праву емфітевзису притаманний ряд ознак, а саме:

1. Правовими підставами набуття права емфітевзису є договір про встановлення емфітевзису [228, c. 275], придбання на підставі цивільно-правової угоди, а також прийняття в спадщину від землекористувача [33, c. 169].

2. Суб’єктом права емфітевзису є землекористувач – особа, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (ч. 1 ст. 407 ЦК України). В римському праві суб’єкта користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб називали «емфітевта». Така ж назва містилась в главі 32 проекту ЦК України в редакції від 25 серпня 1996 р., що, на думку В. Гутьєвої, є більш доречним для даного виду сільськогосподарського землекористування [26, c. 105-109]. Визначення суб’єкта емфітевзису як землекористувача є занадто широким, охоплює суб’єктів всіх видів землекористування та нівелює різницю, наприклад, між суб’єктом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевтою) та суб’єктом оренди земель сільськогосподарського призначення (орендарем), тому вбачається необхідність у термінологічному уточненні назви особи, яка виявила бажання користуватися чужою земельною ділянкою для сільськогосподарського призначення, та визначити її як «емфітевта».

3. Емфітевзис підлягає державній реєстрації як речове право, що передбачено ч. 26 ст. 137 ЗК України, п.п. 3 п. 2 ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Так, право емфітевзису в 2011 році було зареєстровано 412 разів, в 2012 році – 1915 разів, в 2013 році – 2954 рази, в 2014 році – 7727 разів, в 2015 році – 8138 разів, за перший квартал 2016 році – 1088 разів [130, c. 1].

4. Відчужуваність права емфітевзису на землі приватної власності за цивільно-правовим договором, можливість передачі у спадок, внесення до статутного капіталу, застави емфітевзису. Але ці правомочності не поширюються на право емфітевзису на землі державної та комунальної власності (ч.ч. 1,2 ст. 1021 ЗК України, ч.ч. 2,3 ст. 407 ЦК України, ст. 411 ЦК України).

5. Максимальний строк права емфітевзису на землі приватної, державної та комунальної власності не може перевищувати 50 років (ч. 4 ст. 1021 ЗК України). Мінімальний строк права емфітевзису законодавством не обмежений.

6. Використання земельної ділянки за цільовим призначенням, тобто для сільськогосподарських потреб, що передбачено ч. 1 ст. 409 ЦК України, ч. 3 ст. 410 ЦК України. Нецільове використання земельної ділянки, а тим більше не для сільськогосподарських потреб, взагалі порушує суть емфітевзису.

7. Право емфітевзису є платним, проте питання розміру і порядку внесення плати не врегульовано законом, а встановлюється положеннями договору (ч. 2 ст. 409 ЦК України). Це надає сторонам більшу свободу на відміну від орендних правовідносин.

8. Право емфітевзису припиняється у разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача, спливу строку, на який було надано право користування, викупу земельної ділянки у зв’язку суспільною необхідністю, а також за рішенням суду (ст. 412 ЦК України).

Враховуючи всі зазначені ознаки сучасного правового регулювання права оренди земель сільськогосподарського призначення та права емфітевзису в Україні можна погодитись з думкою Д.В. Бусуйок про те, що правове регулювання цих двох видів прав сільськогосподарського землекористування не має істотних відмінностей [16, c. 139], особливо з урахуванням останніх змін у правовому регулюванні права емфітевзису, якими з 1 січня 2019 року обмежено максимальний строк права емфітевзису на землі приватної власності до 50 років, чим ще більше стерті межі між право оренди землі та правом емфітевзису.

Наразі суттєвими перевагами права емфітевзису над правом оренди земель сільськогосподарського призначення є незарегульованість процедур його виникнення, переходу, виконання та припинення і можливість сторін договору визначати ці процедури у договірному порядку [130, c. 2]. Найбільшими відмінностями у правовому регулюванні права оренди земель сільськогосподарського призначення та права емфітевзису є те, що законодавчо не встановлений мінімальний строк права емфітевзису, не врегульовано розмір та порядок здійснення плати за право емфітевзису, відсутні законодавчі вимоги до істотних умов договору емфітевзису, а також правова можливість заставляти та продавати право емфітевзису.

Наступний різновид права сільськогосподарського землекористування – право постійного користування – передбачене положеннями ЗК України, ГК України, ПК України, Закону України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 р. [139] та іншими законами та нормативно-правовими актами України.

В ч. 1 ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою визначене як право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Праву постійного сільськогосподарського землекористування притаманні наступні ознаки:

1) має безстроковий характер (ч. 1 ст. 92 ЗК України);

2) виникає з моменту державної реєстрації (ст. 126 ЗК України);

3) не має спадкового характеру;

4) об’єктом права є земельні ділянки сільськогосподарського призначення та землі оборони державної і комунальної власності (ч. 1 ст. 92 ЗК України, ч. 1 ст. 2, ч. 1 ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони»);

5) суб’єктом права постійного сільськогосподарського землекористування можуть бути: а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об’єднання), установи та організації; в) заклади освіти незалежно від форми власності (ч. 2 ст. 92 ЗК України); громадяни та селянські (фермерські) господарства (аб. 6 ч. 2 ст. 4 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство», в редакції від 23 липня 1993 року [174]); військові частини (ст. 2 Закону України «Про використання земель оборони»);

6) підставами припинення права постійного сільськогосподарського землекористування є: а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; б) вилучення земельної ділянки; в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; ґ) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; д) систематична несплата земельного податку; е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці (ст. 141 ЗК України); є) неусунення допущених порушень законодавства (ч. 1 ст. 143 ЗК України). Водночас залишається законодавчо неврегульованим питання правової долі права постійного користування земельними ділянками, які надані громадянам та селянським (фермерських) господарства, у разі їх смерті чи ліквідації (перетворення).

До сучасної системи прав сільськогосподарського землекористування відноситься також право довічного успадкованого володіння земельними ділянками, які були надані фізичним особам для створення та ведення селянського (фермерського) господарства, яке мало своє законодавче регулювання в Україні з 1991 року до 1993 року. За цей період особи набули право довічного успадкованого володіння, проте внаслідок здійснення земельної реформи воно не здобуло свого подальшого законодавчого регулювання, тому землекористувачі не можуть в повній мірі реалізувати дане право до теперішнього часу.

Право довічного успадкованого володіння землями сільськогосподарського призначення мало свої особливості, а саме:

1) спадковий характер;

2) безстроковість;

3) посвідчувалось Державним актом на право довічного успадкованого володіння (ч. 1 ст. 23 Земельного кодексу Української РСР (далі – ЗК УРСР) в редакції від 18 грудня 1990 року [52]);

4) суб’єктом цього права могли бути лише громадяни України (ст. 6 ЗК УРСР в редакції від 18 грудня 1990 року);

5) об’єктом права були земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які надавались для ведення селянського (фермерського) господарства, для ведення особистого підсобного господарства, для садівництва (ст. 6 ЗК УРСР в редакції від 18 грудня 1990 року, ст. 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» в редакції від 20 грудня 1991 року).

Особливим правом сільськогосподарського землекористування є право оренди земельної частки (паю). Правова природа права на земельну частку (пай) відрізняється в залежності від того, щодо яких земель встановлено це право. Зокрема, А.М. Мірошниченко розрізняє такі види земельних часток (паїв): розпайовані землі, які були передані свого часу у колективну власність недержавних сільськогосподарських підприємств; землі державних або комунальних підприємств, які підлягають паюванню у процесі приватизації таких підприємств; земельні частки (паї), надані особам, які потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи; земельні частки (паї) осіб, вказаних у п. 8 Розділу Х Земельного кодексу України [106, c. 37]. Проте варто зазначити, що не завжди, коли законодавець веде мову про надання особі прав на землю в розмірі земельної частки (паю), іде мова саме про право на земельну частку (пай).

Розглянемо особливості правової природи права на земельну частку (пай) у землях колективної власності. Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 р. було запроваджено право колективної власності на землю (статті 5, 6). Так, земельні ділянки державної власності, що перебували у користування колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, садівничих товариств, сільськогосподарських акціонерних товариств, передавалися у колективну власність цих підприємств. А кожен член такого підприємства отримав право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості). Розмір середньої земельної частки обчислювався органами місцевого самоврядування, враховуючи сільськогосподарські угіддя (у тому числі ріллю), якими користувалися підприємства, установи, організації та громадяни у межах території ради, крім тих підприємств, установ, організацій, землі яких не підлягали паюванню. Загальний розмір площі земель поділявся на кількість осіб, які працювали у сільському господарстві і проживали у сільській місцевості, а також осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі.

Механізм визначення середньої земельної частки не враховував постійні зміни у складі осіб, що мали право на частку; частки однакової площі мали різну вартість через різну якість земель; право на середню земельну частку не мало механізму реалізації та мало декларативний характер [105].

Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. [163] було передбачено, що кожному члену підприємства, кооперативу, товариства видається сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі. Механізм реалізації даного права був передбачений Указом Президента «Про порядок паювання земель переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08 серпня 1995 р [101].

Право на земельну частку пай Т.О. Коваленко визначає як елемент правоздатності особи [67, c. 92]. Воно виникає у члена господарства з моменту виникнення права колективної власності на земельну ділянку та існує незалежно від його посвідчення сертифікатом [105, 197, c. 154].

Суб’єктів права на земельну частку пай Т.О. Коваленко поділяє на дві групи. До першої належать первинні набувачі права не земельну частку (пай): члени недержавного сільськогосподарського підприємства, які набули право на земельну частку (пай) в результаті паювання земель свого підприємства або прийняття в члени підприємства після розпаювання його земель. До другої відносяться вторинні (похідні) набувачі: члени недержавних сільськогосподарських підприємств та треті особи, які набули право на земельну частку (пай) в результаті укладання угод купівлі-продажу, дарування, міни, застави станом на 10 лютого 2001 р., а саме до прийняття Закону України «Про угоди щодо відчуження земельних часток (паїв)», а також у випадку спадкування цього права [67, c.92-93].

Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03 грудня 1999 р. [164] більшість колективних сільськогосподарських підприємств до квітня 2000 р. були реорганізовані в приватні підприємства чи ліквідовані, а члени таких підприємств отримали право на отримання земельних часток (паїв) та майнових паїв в натурі. Саме тому припинення чи ліквідація колективних сільськогосподарських підприємств не є підставою припинення права на земельну частку (пай). Слід зазначити, що паюванню підлягали тільки сільськогосподарські угіддя. Сертифікат на право на земельну частку (пай) є дійсним до виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) власником земельної частки (паю) (п. 17 Перехідних положень ЗК України). Так, при ліквідації колективних сільськогосподарських підприємств право власності на земельну ділянку переходить до держави, оскільки всі землі, що не перебувають в іншій формі власності, вважаються державними (ч. 1 ст. 84 ЗК України), а речове право на земельну частку (пай) як право вимоги зберігається [105, c. 37-40].

Ще один вид права не земельну частку (пай) передбачений ст. 25 ЗК України, в якій зазначено, що при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров’я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

В свою чергу, у ст. 24 ЗК України встановлено, що державним та комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування, а приватні землі – на праві оренди.

Право на земельну частку (пай) не є об’єктом ринкового обігу. Воно набувається на короткий строк на період з моменту прийняття рішення про виділення земельної частки (паю) до завершення землевпорядних робіт та реєстрації права власності [88]. Паювання земель може відбутися будь-коли після прийняття відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про приватизацію відповідного державного чи комунального сільськогосподарського підприємства.

Щодо права на земельні частки (паї) осіб, вказаних у п. 8 Розділу Х ЗК України, то А.М. Мірошниченко зазначає, що положення цієї норми сформульовані суперечливо та фактично не можуть бути реалізовані. Із наведеного переліку осіб реалізувати право на земельну частку (пай) можуть тільки ті особі, котрі й так мають його на підставі ст. 25 ЗК України та законодавства про паювання земель колективної власності [101].

Право на отримання земельної частки (паю) особами, які потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи, передбачено ч. 3 ст. 35 Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 28 лютого 1991 р. [176] та ст. 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05 червня 2003 р. [169] У вказаних нормах права фактично йдеться не про отримання права на земельну частку (пай), а про отримання земельної ділянки за рахунок земель державної та комунальної власності, тобто про приватизацію земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю), що регулюється ст. 118 ЗК України [101].

У Законі України «Про відновлення прав осіб, депортованих за національною ознакою» від 17 квітня 2014 р. [140] та у ч. 6 ст. 25 ЗК України передбачено для громадянам України із числа депортованих осіб, які поселилися в сільській місцевості, аналогічне право саме на приватизацію земельної ділянки сільськогосподарського призначення в розмірі земельного паю, за рахунок земель запасу та резервного фонду в разі їх наявності. З цієї норми права також вбачаємо, що законодавець веде мову саме про приватизацію сільськогосподарських земель в розмірі земельної частки (паю), яка визначена для певної місцевості, а не про паювання земель та отримання права не земельну частку (пай) з правом вимоги подальшого виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Також у ст. 31 ЗК України право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю) передбачено для громадян – членів фермерського господарства.

Щодо права оренди земельної частки (паю), то воно виникло в 1997 році з прийняттям Указу Президента України «Про оренду землі» від 23 квітня 1997 року [167]. Проте переважна більшість особливостей договору оренди земельної частки (паю) визначені в Указах Президента України «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» від 15 грудня 1998 р. [149], «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03 грудня 1999 р., «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 02 лютого 2002 р. [68, c. 28-29], а також Законах України «Про оренду землі», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» від 24 січня 2000 р. [156] та Наказі державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)» від 17 січня 2000 р. [158]

Праву оренди земельної частки (паю) властиві наступні ознаки:

1) виникає на підставі договору (п. 1 Указу Президента України «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)»);

2) земельна частка (пай) передається в оренду тільки для сільськогосподарських потреб (п. 2.1 Типового договору оренди земельної частки (паю));

3) об’єктом права є земельна частка (пай), місце розташування якої визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування;

4) орендодавцями земельних часток (паїв) є громадяни - власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) (аб. 1 Розділу ІХ «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі»), а нерозподілених (невитребуваних) земельних часток (паїв) - сільські, селищні, міські ради чи районні державні адміністрації (ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»);

5) орендарями земельних часток (паїв) можуть бути колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, сільськогосподарські акціонерні товариства, селянські (фермерські) господарства, інші підприємства, установи, організації, які використовують землю для сільськогосподарського виробництва (п. 1 Указу Президента України «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)»); органи державної влади, органи місцевого самоврядування, громадяни України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об’єднання та організації, а також іноземні держави (ст. 5 Закону України «Про оренду землі»).

6) термін договору земельної частки (паю) – до виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) (аб. 1 Розділу ІХ «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі»), а нерозподіленої (невитребуваної) земельної частки (паю) - до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку (ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»);

7) право оренди земельної частки (паю) має оплатний характер (п. 1 Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)»). Орендна плата за оренду земельної частки (паю) сплачується її власнику, а за нерозподілену (невитребувану) земельну частку (пай) надходить до органів місцевого самоврядування чи органів виконавчої влади і не підлягає поверненню власнику сертифіката, оскільки орендодавцем виступає відповідна рада чи державний орган.

8) договір оренди земельної частки (паю) реєструється виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю) (п. 2 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)»);

9) право оренди земельної частки (паю) не підлягає державній реєстрації;

10) право оренди земельної частки (паю) має спадковий характер (ст. 1218 ЦК України, ч. 1 ст. 7 Закону України «Про оренду землі»).

Аналіз приписів чинного законодавства показує, що договір оренди земельної частки (паю) має ряд відмінних рис від договору оренди земельної ділянки, які стосуються об’єкта оренди, його місцезнаходження, строку договору і права оренди, підстав та моменту виникнення права оренди, а також підстав припинення права оренди.

Розглянувши ознаки всіх видів прав сільськогосподарського землекористування як різновиду земельних прав, можна визначити ознаки, які характеризують право сільськогосподарського землекористування вцілому, зокрема:

1. Домінування права землекористування у системі прав на землі сільськогосподарського призначення в умовах дії заборони на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва.

2. Правовідносини у сфері сільськогосподарського землекористування характеризуються особливим методом правового регулювання, який є синтезом імперативних та диспозитивних засобів правового впливу для визначення спеціального правового режиму земель сільськогосподарського призначення, особливих правових механізмів охорони сільськогосподарських земель та ґрунтів, раціонального користування ними, здійснення права на земельну частку (пай), емфітевзису, права довічного успадкованого володіння, права постійного користування, права оренди сільськогосподарських земель.

3. Право сільськогосподарського землекористування має похідний характер. В земельно-правовій науці Т. Є. Харитонова зазначає, що право землекористування виникає лише за волевиявленням власника у обсязі, передбаченому власником [228, c. 111]. На нашу думку, дане положення є спірним з наступних причин: а) право суборенди також є правом землекористування, але воно походить від права оренди землі та виникає за волевиявленням власника земельної ділянки (орендодавця) та орендаря, а у разі, якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення щодо передачі земельної ділянки в суборенду (ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі»), договір суборенди землі укладається без згоди власника земельної ділянки (орендодавця); б) обсяг права суборенди визначається не власником земельної ділянки, а сторонами договору суборенди землі та умовами договору оренди землі (ч. 2 ст. 8 Закону України «Про оренду землі). З огляду на це вбачається, що право сільськогосподарського землекористування може походити від права власності і від права користування, тому право сільськогосподарського землекористування можна класифікувати на первинне, тобто те, що походить від права власності, і вторинне, яке походить від права користування.

4. Підставами виникнення права сільськогосподарського землекористування є договір (ч. 1 ст. 407 ЦК України, ч. 1 ст. 93 ЗК України, ст. 1, 8, Розділ ІХ Закону України «Про оренду землі»), заповіт (ч. 2 ст. 407 ЦК України, ч. 1 ст. 1021 ЗК України, ч. 1 ст. 7 Закону України «Про оренду землі»), рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування (ч. 1 ст. 116, 123 ЗК України), рішення суду (ч. 14, 16 ст. 82 ЗК України).

5. Моментом виникнення права сільськогосподарського землекористування є момент його державної реєстрації (ст. 126 ЗК України, п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), а щодо право оренди земельних часток (паїв) – з моменту укладання договору (п. 1 Указу Президента України «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)»).

6. Суб’єктами права сільськогосподарського землекористування можуть бути громадяни України (п. а ч. 3 ст. 22, ч. 1 ст. 34, ч. 1 ст. 36 ЗК України), фізичні особи – підприємці (ч. 2, 4 ст. 124 ЗК України), господарські товариства (ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 93 ЗК України, п. в ч. 2 ст. 5 Закону України «Про оренду землі»), іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи (ч. 3, 5 ст. 22, ч. 2 ст. 93 ЗК України, ч. 1, п. в ч. 2 ст. 5 Закону України «Про оренду землі»), а також такі особливі суб’єкти сільськогосподарського землекористування як громадяни, які ведуть особисті селянські господарства (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство»), сімейні фермерські господарства, фермерські господарства (ст. 12 Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. [177]), сільськогосподарські кооперативи (ч. 1 ст. 22 Закону України «Про кооперацію» від 10 липня 2003 р. [161], агрохолдинги, державні та комунальні сільськогосподарські підприємства (ч. 1 ст. 24, п. а ч. 2 ст. 92 ЗК України).

7. Предметом правового регулювання є суспільні відносини, які мають своїм об’єктом земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що займають переважну частину території України, є найбільш цінним природним ресурсом, основним засобом виробництва у сільському господарстві, національним багатством, а також ті, що можуть використовуватись для сільськогосподарських потреб (ст. 22, ч. 2 ст. 56, ч. 2 ст. 59 ЗК України, ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони») та земельні частки (паї) (ч. 3 ст. 2 ЗК України).

8. Зміст права сільськогосподарського землекористування складає сукупність суб’єктивних прав та законних інтересів, юридичних обов’язків та заборон щодо володіння та користування, а також часткового розпорядження землями для сільськогосподарських потреб. Особливістю змісту права сільськогосподарського землекористування є особливий суспільний та державний інтерес щодо існування в державні ефективного правового механізму здійснення (набуття, реалізації та охорони) прав сільськогосподарського землекористування для забезпечення доступу до земель сільськогосподарського призначення людини як основної соціальної цінності в державні, збереження кількості та якості сільськогосподарських земель як основного національного багатства та власності Українського народу (п. ґ ч. 1 ст. 96, ст. ст. 162, 164 ЗК України, п. 2 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі», ст. ст. 35-37 Закону України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. [168]), виробництва достатньої кількості та належної якості сільськогосподарської продукції для гарантування конституційного права кожного на достатнє харчування та забезпечення продовольчої безпеки держави.

9. Метою набуття та реалізації права сільськогосподарського землекористування може бути користування землями для підприємницьких потреб, а саме: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, розміщення інфраструктури оптових ринків; та для непідприємницьких потреб, зокрема для ведення особистого селянського господарства, підсобного сільського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства (ч. 3 ст. 22 ЗК України).

Наявність таких специфічних ознак права сільськогосподарського землекористування як домінування права сільськогосподарського землекористування, особливі предмет та метод правового регулювання, коло суб’єктів сільськогосподарського землекористування, існування суспільного та державного інтересу дають підставу для виокремлення з інституту права землекористування субінституту права сільськогосподарського землекористування.

З урахуванням проведеного дослідження доктринальних підходів до визначення правової природи та поняття права землекористування в об’єктивному та суб’єктивному розумінні, а також на основі аналізу особливостей таких видів прав сільськогосподарського землекористування як право оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право довічного успадкованого володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення, право постійного сільськогосподарського землекористування, право оренди земельної частки (паю), виявлення ознак, які характерні для всіх зазначених прав, можна сформулювати визначення права сільськогосподарського землекористування в об’єктивному та суб’єктивному розуміння.

Право сільськогосподарського землекористування у об’єктивному розумінні – це система правових норм, які спрямовані на регулювання відносин щодо здійснення (набуття, реалізації, захисту) права на користування землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарських потреб, та земельними частками (паями) з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, охорони цих земель, здійснення державного і самоврядного регулювання у вказаній сфері.

Право сільськогосподарського землекористування у суб’єктивному розумінні - це гарантована земельно-правовими нормами можливість доступу до землі юридичних та фізичних осіб з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, шляхом здійснення повноважень володіння, користування та часткового розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення, земельними ділянками, придатними для сільськогосподарського використання, та земельними частками (паями) на засадах оптимального балансу раціонального використання та охорони таких земель.

Провівши дослідження сучасного стану права сільськогосподарського землекористування, його видів та ознак, можна зробити наступні висновки:

1. З урахуванням сучасного стану розвитку земельного законодавства та наявності прогалин у врегулюванні правової долі права постійного користування та права довічного (успадкованого) володіння земельними ділянками, наданими для створення та ведення селянського (фермерського) господарства, сучасну систему права сільськогосподарського землекористування в Україні складають право оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право довічного успадкованого володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення, право постійного сільськогосподарського землекористування, право оренди земельної частки (паю).

2. Формування субінституту права сільськогосподарського землекористування у складі інституту права землекористування зумовлено:

а) особливим предметом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, яким є врегульовані нормами земельного права суспільні відносини, які мають своїм об’єктом землі сільськогосподарського призначення, що займають переважну частину території України, є найбільш цінним природним ресурсом, основним засобом виробництва у сільському господарстві, національним багатством та власністю Українського народу;

б) домінуванням права землекористування у системі прав на землі сільськогосподарського призначення в умовах дії заборони на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва;

в) існуванням особливих суб’єктів права сільськогосподарського землекористування – фермерських господарств, сімейних фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів, іноземних сільськогосподарських підприємств, державних та комунальних сільськогосподарських підприємств;

г) особливим методом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, яким є синтез імперативних та диспозитивних засобів правового впливу для визначення спеціального правового режиму земель сільськогосподарського призначення, особливих правових механізмів охорони сільськогосподарських земель та ґрунтів, раціонального користування ними, здійснення права емфітевзису, права довічного успадкованого володіння, права постійного користування, права оренди та суборенди сільськогосподарських земель, а також оренди земельних часток (паїв);

д) особливим суспільним та державним інтересом щодо існування в державі ефективного правового механізму здійснення (набуття, реалізації та охорони) права сільськогосподарського землекористування для забезпечення доступу до землі сільськогосподарського призначення людини як основної соціальної цінності в державі, збереження кількості та якості сільськогосподарських земель як основного національного багатства та власності Українського народу, виробництва достатньої кількості та належної якості сільськогосподарської продукції для гарантування конституційного права кожного на достатнє харчування та забезпечення продовольчої безпеки держави.

3. Право сільськогосподарського землекористування у об’єктивному розумінні – це система правових норм, які спрямовані на регулювання відносин щодо здійснення (набуття, реалізації, захисту) права на користування землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарських потреб землями та земельними частками (паями) з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, охорони цих земель, здійснення державного і самоврядного регулювання у вказаній сфері.

4. Право сільськогосподарського землекористування у суб’єктивному розумінні - це гарантована земельно-правовими нормами можливість доступу до землі юридичних та фізичних осіб з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, шляхом здійснення повноважень володіння, користування та часткового розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення, земельними ділянками, придатними для сільськогосподарського використання, та земельними частками (паями) на засадах оптимального балансу раціонального використання та охорони таких земель.

## Еволюція законодавчого забезпечення права сільськогосподарського землекористування в Україні

Починаючи з 1990 року законодавство України у сфері права сільськогосподарського землекористування розвивається поступово, запроваджуються різні види прав на землю у процесі реформування земельних відносин та паювання сільськогосподарських угідь. Аналіз особливостей законодавчого регулювання права сільськогосподарського землекористування показує, що у його розвитку можна виділити декілька етапів.

**Етап І: з 18 грудня 1990 року по 30 січня 1992 року.** В 1990 році, ще до проголошення Незалежності України, постало питання переходу народного господарства країни до ринкових відносин. З цією метою в 1990 році був прийнятий новий ЗК УРСР, який передбачав право виключної державної власності на землю і можливість її надання у користування сільськогосподарським підприємствам і організаціям у довічне успадковане володіння, постійне (безстрокове) користування, а також тимчасове користування (короткострокове – до трьох років і довгострокове – від трьох до десяти років).

Право довічного успадкованого володіння землею надавало громадянам можливість передавати земельну ділянку у спадщину за законом і за заповітом, натомість право постійного користування юридичні особи і громадяни не могли відчужувати, крім випадків вилучення наданої земельної ділянки державними органами для державних або суспільних потреб. Відповідно до приписів ст. 6 ЗК УРСР в редакції від 18 грудня 1990 р., у довічне успадковане володіння земля надавалася громадянам Української РСР для ведення селянського (фермерського господарства), ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, садівництва, дачного і гаражного будівництва, традиційних народних промислів, у разі одержання у спадщину жилого будинку або його придбання. Проте право довічного успадкованого землеволодіння проіснувало не довго, оскільки воно не було передбачено Законом України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р. [178] та Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 р., тому, на думку Т. Є. Харитонової, фактично використання земельних ділянок на такому правовому титулі було заборонено [228, c. 67].

В оренду сільськогосподарські землі на підставі Земельного кодексу Української РСР в редакції 1990 р. надавались громадянам Української РСР, колгоспам, радгоспам та іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям. Орендодавцями були визначені сільські, селищні, міські, районні Ради народних депутатів. Сільськогосподарські землі надавались тільки у довгострокову оренду від трьох до десяти років, у разі виробничої необхідності ці строки могли бути продовжені на період, що не перевищував відповідний один строк тимчасового користування, тобто загальний строк оренди сільськогосподарських земель міг складати від шести до десяти років. Юридичне оформлення права оренди землі відбувалося згідно з типовою формою договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), що був затверджений постановою Ради Міністрів УРСР № 90 від 10 квітня 1991 р. [208] В умовах монополії права державної власності на землю в 1990-1992 рр. основною формою оренди був внутрішньогосподарський орендний підряд. В Україні в 1990 році питома вага господарств, які його використовували, досягли 59 % [194, c.86].

Узагальнюючи можна зазначити, що цей етап пов’язаний з прийняттям нового ЗК УРСР, відповідно до якого система прав сільськогосподарського землекористування складалась із права довічного успадкованого володіння, права постійного (безстрокового) користування, тимчасового права – короткострокового (до трьох років) і довгострокового – від трьох до десяти років.

**Етап ІІ: з 30 січня 1992 року по 10 листопада 1994 року.** Другий етап розвитку законодавчого регулювання права сільськогосподарського землекористування розпочався із прийняттям Закону України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р., який запровадив приватну і колективну форми права власності на землю. Тому орендодавцями земель також стали колективні та інші недержавні сільськогосподарські підприємства, яким земля була передана у колективну власність, і громадяни, яким земля належала на праві приватної власності. Орендарями землі могли бути громадяни України, підприємства, установи, організації, громадські об’єднання і релігійні організації, спільні підприємства, міжнародні об’єднання і організації за участю українських та іноземних юридичних осіб і громадян, підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам, а також іноземні держави, міжнародні організації, іноземні юридичні особи та фізичні особи без громадянства. Строк оренди землі був подовжений до п’ятдесяти років. Землі колективної власності, які тимчасово не використовувались, могли надаватися в оренду для сільськогосподарського використання на строк до п’яти років, а землі приватної власності надавались в оренду на строк до трьох років без зміни цільового використання. Правомочності землекористувачів були занадто обмежені та не відповідали вимогам часу.

17 березня 1993 р. постановою Кабінету Міністрів України була затверджена форма договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) [179], яка замінила типову форму договору 1991 року.

З 13 березня 1992 р. громадяни України, а також сільськогосподарські підприємства і організації мали можливість набувати земельні ділянки державної власності на праві постійного користування для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства. Також вказаним особам було надане право приватизувати земельні ділянками, якими вони володіли на праві постійного користування, однак цим правом скористалися не всі [52]. Право довічного успадкованого володіння Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року передбачено не було.

Отже, цей етап регулювання права сільськогосподарського землекористування пов’язаний із запровадженням на ряду з державною, приватної та колективної власності на землю; розширенням кола власників земельних ділянок та землекористувачів; збільшення строку тимчасового землекористування до 50 років. Землі колективної власності, які тимчасово не використовувались, могли надаватися в оренду для сільськогосподарського використання на строк до п’яти років, а землі приватної власності надавались в оренду на строк до трьох років без зміни цільового використання. Правомочності землекористувачів були занадто обмежені та не відповідали вимогам часу. З 13 березня 1992 р. громадяни України, а також сільськогосподарські підприємства і організації мали можливість набувати земельні ділянки державної власності на праві постійного користування для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства. З цієї ж дати залишається невизначеною правова доля права довічного успадкованого володіння землею.

**Етап ІІІ: з 10 лютого 1994 року до 1 січня 2002 року.** 10 листопада 1994 року був виданий Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», однак Указом не було передбачено право власників передавати їх земельні частки (паї) в оренду. Після прийняття Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08 серпня 1995 року [172] було розпочато паювання сільськогосподарських угідь з видачою членам колективних сільськогосподарських підприємств та пенсіонерам з їх числа сертифікатів на право на земельну частку (пай), проте даний указ також не врегульовував питання оренди земельної частки (паю).

Лише у 1997 році Указ Президента України «Про оренду землі» від 23 квітня 1997 року передбачив, що дві і більше осіб, які мають сертифікати, що засвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважених ними осіб. Проте даний указ не врегульовував всіх питань оренди сільськогосподарських земель. Навіть після прийняття Закону України «Про оренду землі» та постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок державної реєстрації договорів оренди» від 25 грудня 1998 р. [171] відносини у сфері оренди земельних часток (паїв) не були належним чином законодавчо врегульованими. З метою врегулювання оренди земельних часток (паїв) Указом Президента України «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» від 15 грудня 1998 р. було передбачено, що з 1 січня 1999 року особи, які використовують землю для сільськогосподарського виробництва, за бажанням селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай), укладають з ними договори оренди цих часток (паїв). Також цей Указ встановлював мінімальний розмір орендної плати за користування земельною часткою (паєм), і передбачав, що форма орендної плати (грошова, натуральна, відробіткова) визначаються в договорі оренди земельної частки (паю).

Вагомим кроком у розвитку орендно-земельних правовідносин став Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», який передбачав обов’язкове укладання підприємствами, установами, організаціями договорів оренди земельних часток (паїв) з їх власниками; виплату орендної плати у натуральній та грошовій формі на рівні не менше 1 % грошової оцінки земельної частки паю; спрощений порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) органами місцевого самоврядування. Наказом Держкомзему від 17 січня 2000 р. було затверджено форму Типового договору оренди земельної частки (паю) [208].

Характерними особливостями даного етапу етапі є проведення паювання земель та надання права власникам земельних часток (паїв) на передачу їх в оренду. Селянські (фермерські) господарства отримали право при створенні та для ведення господарської діяльності отримувати на праві постійного користування земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

**Етап IV: з 01 січня 2002 року до теперішнього часу**, який розпочався з набуттям чинності Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року.

Загалом на цьому етапі систему прав сільськогосподарського землекористування складають право оренди землі, право суборенди землі, право постійного користування землею, право оренди земельної частки (паю) та емфітевзис. Розвиток законодавчого регулювання кожного з цих прав розглянемо нижче.

Поряд із правом оренди землі свого подальшого правового розвитку зазнало і право оренди земельної частки (паю). Так, Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 02 лютого 2002 р. [152] була здійснена диференціація мінімального розміру орендної плати за земельну ділянку і земельну частку (пай) в залежності від того, чи є орендодавець працівником сільськогосподарського підприємства, селянського (фермерського) господарства, якому він надав в оренду земельну ділянку сільськогосподарського призначення чи земельну частку (пай). Зокрема, для орендодавців, які були працівниками, встановлювався мінімальний розмір орендної плати не менше 1,5 відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості такої орендованої земельної ділянки чи земельної частки (паю), а для не працівників – 2 відсотки. В редакції від 13 вересня 2002 року цей Указ визначав мінімальну орендну плату вже не залежно від правового статусу орендаря як працівника сільськогосподарського підприємства та встановлював її у розмірі не менше 1,5 відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря [152]. В редакції від 19 серпня 2008 року Указ підняв мінімальний розмір орендної плати до 3 відсотків [153].

Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» від 02 жовтня 2003 року [146] було викладено в новій редакції Закон України «Про оренду землі», де серед інших змін передбачалось, що громадяни - власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення. Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається.

Відповідно до ст. 14 Закону України «Про оренду землі» постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. було затверджено типовий договір оренди землі [157] та скасовано форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) 1993 року. Станом на 2018 рік у форму типового договору оренди землі чотири рази вносились зміни, які стосувалися обчислення розміру орендної плати та строку оренди, ідентифікації об’єкту оренди, можливості передачі в оренду декількох земельних ділянок за одним договором, охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності.

З часу прийняття чинного ЗК України до нього неодноразово вносилися зміни з метою визначення моменту відрахування строку дії договору оренди земельної ділянки та моменту виникнення права оренди земельної ділянки. Так, в першій своїй редакції частина 2 статті 125 ЗК України передбачала, що право оренди земельної ділянки виникає після укладання договору оренди і його державної реєстрації. З 02 жовтня 2003 р. діяла стаття 18 Закону України «Про оренду землі», яка встановлювала, що договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. З 02 травня 2009 р. було внесено зміни до ст. 125 ЗК України, якими закріплено, що право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав. Отже, з 02 жовтня 2001 р. по 01 травня 2009 р. проводилась державна реєстрація лише договору оренди землі, а з 02 травня 2009 р. вже здійснювалась подвійна реєстрація і договору, і права оренди землі, а сам договір набирав чинності з моменту його реєстрації. З 01 січня 2013 р. стаття 6 Закону України «Про оренди землі» була доповнена частиною 5, яка встановлювала, що право оренди земельної ділянки підлягало державній реєстрації, а ч. 3 ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» від 01 липня 2004 р. зазначала, що права на нерухоме майно виникало з моменту державної реєстрації. Приписи ст. 18 Закону України «Про оренду землі» про державну реєстрацію договору оренди землі з 01 січня 2013 року втратили чинність. Тому починаючи з цієї дати здійснюється лише державна реєстрація прав на землю, а договір оренди набирає чинності з моменту реєстрації такого права [44].

Неодноразово змінювалось законодавче регулювання також мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення. З 06 жовтня 1998 р. до 05 листопада 2003 р. в законодавстві України не передбачалося мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення. Закон України «Про оренду землі» в редакції від 05 листопада 2003 р. в ст. 19 встановлював строк дії договору оренди сільськогосподарських угідь з прив’язкою до періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою, тобто вже з’являється обмеження щодо мінімального строку дії договору оренди земель. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 р. [145] вніс зміни до Закону України «Про оренду землі» та встановив мінімальний строк у 7 років для оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства. 20 вересня 2016 року було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких проводиться гідротехнічна меліорація» [142], який встановив мінімальний строк оренди у 10 років для земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація. Також цього ж дня Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли» [143] було врегульовано питання строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, власники яких померли. У разі, якщо власники земельних ділянок за життя не передали їх в оренду, особа, яка управляє спадщиною, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов’язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

Перелік істотних умов договору оренди землі також неодноразово зазнавав змін. В Законі Україні «Про оренду землі» в редакції від 6 жовтня 1998 р. визначалось 8 істотних умов: «об’єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); термін договору оренди; орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терміни та порядок внесення і перегляду); цільове призначення; умови використання і збереження якості землі; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки; сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об’єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін». З 5 листопада 2003 року перелік істотних умов доповнився ще умовами і строками передачі земельної ділянки орендарю. 16 вересня 2008 року ще однією істотною умовою договору оренди землі стали умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки. Таким чином законом було передбачено 11 істотних умов договору оренди землі. Погоджуємось з думкою А.М. Мірошниченка про те, що «непомірне розширення переліку істотних умов договору оренди землі було абсолютно невиправданим» [101]. Широкий перелік істотних умов договору призвів до численних земельних спорів, адже відсутність однієї з істотних умов договору була підставою для визнання договору недійсним (ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», в редакції від 5 листопада 2003 року). Судові оскарження договорів оренди землі стали інструментом для недобросовісної конкуренції землекористувачів. 12 лютого 2015 року була проведена дерегуляція правовідносин щодо оренди землі, в результаті чого перелік істотних умов договору оренди землі було скорочено до трьох, а саме: «об’єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату» [145].

Щодо права постійного користування землею, то з моментом набрання чинності 1 січня 2003 р. чинного ЗК України було обмежено коло суб’єктів права постійного користування підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної або комунальної власності. З часом коло зазначених суб’єктів розширювалось. Станом на 2018 рік землі сільськогосподарського призначення на праві постійного користування можуть отримати підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об’єднання), установи та організації; вищі навчальні заклади незалежно від форми власності. Громадяни та приватні юридичні особи не можуть набувати земельні ділянки на праві постійного користування, а тільки на праві власності чи оренди, які за своїм змістом відповідно є ширшим та вужчим за право постійного користування [89].

У ч. 4 ст. 13 Закону України «Про фермерське господарство» було передбачено переважне право громадян України, які до 1 січня 2002 р. отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 га сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 га ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років. Цим правом громадяни України могли скористатися до 13 січня 2007 р., тобто до моменту, коли був введений мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності.

У п. 6 Перехідних положень ЗК України було встановлено обов’язок для громадян і юридичних осіб, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але не мають на це права, оформити у встановленому порядку до 1 січня 2005 р. право власності або право оренди на такі земельні ділянки. Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України» від 6 жовтня 2004 р. [147] строк переоформлення права постійного користування землею було продовжено до 1 січня 2008 р. На думку П. Ф. Кулинича, законодавець знайшов прийнятний варіант для входження постійних землекористувачів у правове поле, адже варіант такого переоформлення передбачає не тільки збереження набутих правомочностей щодо володіння і користування земельними ділянками, але й можливість розширення кола цих правомочностей, оскільки у разі переоформлення права постійного користування у право власності землевласники набувають ще й правомочність розпоряджатися землею [89]. Не зважаючи на таку законодавчу можливість розширення своїх прав на землю, не всі особи виконали свій обов’язок щодо переоформлення права постійного користування землею.

Конституційний суд України у рішенні від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 по справі № 1-17/2005 за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) [196] визнав дані положення неконституційними, «через відсутність встановленого порядку переоформлення права власності або оренди та унеможливлення безоплатного проведення робіт із землеустрою і виготовлення технічних матеріалів та документів для переоформлення права постійного користування земельною ділянкою на право власності або оренди в строки, визначені Кодексом, суперечить положенням частини четвертої статті 13, частини другої статті 14, частини третьої статті 22, частини першої статті 24, частин першої, другої, четвертої статті 41 Конституції України». Відповідно до ст. 151-1 Конституції України рішення та висновки, ухвалені Конституційним Судом України, є обов’язковими, остаточними і не можуть бути оскаржені. З огляду на вищевикладене з 2005 року питання правової долі права постійного користування земельними ділянками, наданими для створення та ведення фермерського господарства, залишається невирішеним.

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) як один із видів речових прав на чуже майно та один із видів права сільськогосподарського землекористування, було введено в законодавство України в 2003 р. з прийняттям ЦК України. В подальшому Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв’язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007 р. [148] було доповнено ЗК України Главою 16-1 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови». Незважаючи на те, що ЗК України є спеціальним законом у сфері регулювання земельних відносин, більшість його приписів щодо регулювання емфітевзису є бланкетними та відсилають до норм ЦК України та Закону України «Про оренду землі».

На цьому етапі систему прав сільськогосподарського землекористування складають право оренди землі, право постійного користування землею, право оренди земельної частки (паю) та емфітевзис. Право оренди землі стало переважаючим в системі прав сільськогосподарського землекористування. Право оренди земельно частки (паю) розвивалось паралельно з правом оренди землі, не зважаючи на це залишилось зобов’язальним правом. Потребує подальшого вирішення питання правової долі права постійного користування земельними ділянками, які були надані для створення та ведення фермерського господарства. Окрім того залишається невизначеною правова доля права довічного успадкованого володіння землею. З прийняттям Цивільного кодексу України в 2003 році в системі прав сільськогосподарського землекористування з’явилось право емфітевзису. В результаті регулювання права оренди землі, як речового права, майже не залишилось відмінних ознак між правом оренди землі та правом емфітевзису. Також на сучасному етапі потребують вирішення питання невизначеність процедури звернення стягнення на право емфітевзису як предмета застави; заборону на відчуження права емфітевзису щодо земель державної та комунальної власності; відсутність у землекористувача права передати земельну ділянку у тимчасове користування іншій особі, на зразок передачі орендованої земельної ділянки в суборенду.

Отже, з огляду на вищевикладене вбачається, що законодавство України у сфері права сільськогосподарського землекористування розвивалось поступово, включало різні види прав сільськогосподарського землекористування. Кардинальна зміна системи прав сільськогосподарського землекористування у зв’язку з проведенням земельної реформи призвела до того, що на сучасному етапі не здобули свого правового регулювання такі права сільськогосподарського землекористування як право довічного успадкованого володіння та право постійного користування земельними ділянками для створення та ведення селянського (фермерського) господарства, не зважаючи на те, що суб’єкти права продовжують володіти і користуватися такими земельними ділянками.

## Висновки до Розділу 1

1. Незважаючи на значну кількість наукових праць з проблем права користування земельними ділянками, а також досліджень специфіки правового режиму земель сільськогосподарського призначення, в даний час в доктрині земельного права України відсутнє комплексне дослідження права сільськогосподарського землекористування, оскільки у наукових працях досліджувались лише певні проблемні аспекти окремих різновидів права сільськогосподарського землекористування. Так, залишаються не достатньою мірою досліджені: специфіка правового статусу нових суб’єктів сільськогосподарського землекористування; правова доля права довічного успадкованого землеволодіння та права постійного користування землями сільськогосподарського призначення; можливість передачі у вторинне користування права довічного успадкованого володіння, права постійного користування та права емфітевзису; особливості реалізації права користування несільськогосподарськими угіддями ліквідованих колективних сільськогосподарських підприємств; перспективи розвитку права оренди земель сільськогосподарського призначення в умовах його домінування серед інших прав на землю; перспективи розвитку ринку користування сільськогосподарськими землями та його детінізації; альтернативні способи набуття права сільськогосподарського землекористування з метою консолідації сільськогосподарських угідь; особливості поділу права сільськогосподарського землекористування на короткострокове та довгострокове тощо. З огляду на це в даний час актуальним завданням в науці земельного права є проведення комплексного наукового дослідження специфіки набуття та реалізації права сільськогосподарського землекористування в Україні в умовах обмеженого ринку земель, обґрунтування правових моделей законодавчого врегулювання існуючих відносин щодо набуття та реалізації прав користування сільськогосподарськими землями з метою гарантування та захисту прав землевласників та землекористувачів.

2. У розвитку законодавчого регулювання права сільськогосподарського землекористування виділяємо чотири етапи, протягом яких законодавство України у даній сфері розвивалось поступово та включало різні види прав сільськогосподарського землекористування. Так, перший етап (з 18 грудня 1990 року по 30 січня 1992 року) характеризується тим, що система прав сільськогосподарського землекористування складалась із права довічного успадкованого володіння, права постійного (безстрокового) користування, тимчасового права – короткострокового (до трьох років) і довгострокового – від трьох до десяти років. Другий етап (з 30 січня 1992 року по 10 листопада 1994 року) пов’язаний із запровадженням приватної та колективної власності на землю; розширенням кола власників земельних ділянок та землекористувачів; збільшення строку тимчасового землекористування до 50 років. Систему прав сільськогосподарського землекористування складали право оренди землі, право постійного користування для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, право довічного успадкованого володіння землею. Третій етап (з 10 лютого 1994 року до 1 січня 2002 року) характеризується проведенням паювання земель та наданням права власникам земельних часток (паїв) на передачу їх в оренду. Четвертий етап (з 01 січня 2002 року до теперішнього часу) пов’язаний з появою права емфітевзису; домінуванням права оренди землі, його поступовим зарегулюванням та дерегуляцією; існуванням права оренди земельних часток (паїв). Водночас кардинальна зміна системи прав сільськогосподарського землекористування у зв’язку з проведенням земельної реформи призвела до того, що на сучасному етапі не здобули свого правового регулювання такі права сільськогосподарського землекористування як право довічного успадкованого володіння та право постійного користування земельними ділянками для створення та ведення селянського (фермерського) господарства, не зважаючи на те, що суб’єкти права продовжують володіти і користуватися такими земельними ділянками.

3. Cучасну систему права сільськогосподарського землекористування в Україні складають: право оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право довічного успадкованого володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення, право постійного сільськогосподарського землекористування, право оренди земельної частки (паю).

4. Формування субінституту права сільськогосподарського землекористування у складі інституту права землекористування зумовлено:

а) особливим предметом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, яким є врегульовані нормами земельного права суспільні відносини, які мають своїм об’єктом землі сільськогосподарського призначення, що займають переважну частину території України, є найбільш цінним природним ресурсом, основним засобом виробництва у сільському господарстві, національним багатством та власністю Українського народу;

б) домінуванням права землекористування у системі прав на землі сільськогосподарського призначення в умовах дії заборони на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва;

в) існуванням особливих суб’єктів права сільськогосподарського землекористування – фермерських господарств, сімейних фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів, іноземних сільськогосподарських підприємств, державних та комунальних сільськогосподарських підприємств;

г) особливим методом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, яким є синтез імперативних та диспозитивних засобів правового впливу для визначення спеціального правового режиму земель сільськогосподарського призначення, особливих правових механізмів охорони сільськогосподарських земель та ґрунтів, раціонального користування ними, здійснення права емфітевзису, права довічного успадкованого володіння, права постійного користування, права оренди та суборенди сільськогосподарських земель, а також оренди земельних часток (паїв);

д) особливим суспільним та державним інтересом щодо існування в державі ефективного правового механізму здійснення (набуття, реалізації та охорони) права сільськогосподарського землекористування для забезпечення доступу до землі сільськогосподарського призначення людини як основної соціальної цінності в державі, збереження кількості та якості сільськогосподарських земель як основного національного багатства та власності Українського народу, виробництва достатньої кількості та належної якості сільськогосподарської продукції для гарантування конституційного права кожного на достатнє харчування та забезпечення продовольчої безпеки держави.

5. Право сільськогосподарського землекористування у об’єктивному розумінні – це система правових норм, які спрямовані на регулювання відносин щодо здійснення (набуття, реалізації, захисту) права на користування землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарських потреб землями та земельними частками (паями) з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, охорони цих земель, здійснення державного і самоврядного регулювання у вказаній сфері.

6. Право сільськогосподарського землекористування у суб’єктивному розумінні – це гарантована земельно-правовими нормами можливість доступу до землі юридичних та фізичних осіб з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, шляхом здійснення повноважень володіння, користування та часткового розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення, земельними ділянками, придатними для сільськогосподарського використання, та земельними частками (паями) на засадах оптимального балансу раціонального використання та охорони таких земель.

## РОЗДІЛ 2

**ПРАВО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

**В СИСТЕМІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЯМИ**

## 2.1 Особливості правового становища суб’єктів права сільськогосподарського землекористування

Дослідження права сільськогосподарського землекористування в Україні зумовлює необхідність з’ясування специфіки правового становища суб’єктів даного права. В національній земельно-правовій доктрині особливості правового становища окремих суб’єктів права сільськогосподарського землекористування досліджували Г.М. Беженар [7], О.В. Гафурова, К.О. Дремлюга [33], Т.О. Коваленко [70], П.Ф. Кулинич [92], В.І. Лебідь [94], А.В. Луняченко [97], А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, О.О. Погрібний [1], В.Ю. Уркевич та інші вчені.

В теорії права суб’єктів права визначають як особу чи організацію, за якими держава визнає здатність бути носіями суб’єктивних прав і юридичних обов’язків, при цьому ними можуть бути фізичні і юридичні особи, які мають правосуб’єктність, тобто правоздатність та дієздатність [46, c. 232-239].

З метою подальшого дослідження особливостей правового становища суб’єктів права сільськогосподарського землекористування доцільно їх розділити на дві групи: фізичні особи (громадяни України, фізичні особи-підприємці, громадяни, які ведуть особисті селянські господарства, іноземці та особи без громадянства) та юридичні особи (сімейні фермерські господарства, фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, господарські товариства, агрохолдинги, державні та комунальні сільськогосподарські підприємства, іноземні юридичні особи). Розглянемо особливості правового статусу кожного із суб’єктів права сільськогосподарського землекористування нижче.

В земельному законодавстві України фактично ототожнюються терміни «фізична особа» та «громадянин», що викликає труднощі із тлумаченням норм права та не узгоджується із положенням ЦК України [70, c. 87]. Зазначені юридичні дефекти можуть призвести до неоднозначного тлумачення правових норм та виникнення проблем у процесі реалізації нормативно-правових актів земельного законодавства. Тому погоджуємось із позицією К.О. Дремлюги, що термін «громадянин» треба розуміти у значенні «громадянин України» [33, с. 64], а термін «фізична особа» включає громадян України, іноземців та осіб без громадянства.

Громадяни України, як суб’єкти права сільськогосподарського землекористування, набувають загальну земельну правоздатність від народження, а земельну дієздатність – по досягненню певного віку, встановленого законом.

В ч. 3 ст. 41 Конституції України закріплено, що громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об’єктами права державної та комунальної власності, а отже і державними та комунальними сільськогосподарськими землями. Також громадяни можуть набувати право оренди землі та право емфітевзису на землі приватної власності.

В п. а ч. 3 ст. 22 ЗК України зазначено, що громадяни можуть набувати як право власності, так і право користування земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства, садівництва, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства. Також громадяни України відповідно до ч. 1 ст. 34, ч. 1 ст. 36 ЗК України можуть отримувати земельні ділянки для сінокосіння, випасання худоби і для городництва лише на праві оренди. Тобто, законодавець обмежує права громадян на отримання земельних ділянок на праві емфітевзису. В даному випадку це є недоречним, оскільки надання земельної ділянки для сінокосіння, випасання худоби і для городництва на праві емфітевзису забезпечуватиме її цільове використання для сільськогосподарських потреб. Крім того, надмірне звуження законодавцем прав громадян на набуття у користування земельних ділянок порушує один із принципів земельного законодавства щодо невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом, який закріплений у ст. 5 ЗК України. З огляду на це пропонуємо внести зміни до ч. 1 ст. 34, ч. 1 ст. 36 ЗК України та закріпити право громадян на отримання земельних ділянок для сінокосіння, випасання худоби і для городництва як на праві оренди, так і на праві емфітевзису.

Відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» фізичні особи можуть набувати право власності та право користування на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства площею не більше 2,0 гектара. Особисте селянське господарство – це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму (ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство»).

Як правило, громадяни України набувають земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства на праві власності безоплатно у відповідності до п. б ч. 1 ст. 121 ЗК України. В обробітку осіб, які ведуть особисте селянське господарство, може перебувати як одна земельна ділянка, яка належить одній особі, так і декілька земельних ділянок, у разі якщо й інші члени сім’ї скористались своїм правом на отримання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Станом на січень 2018 року в Україні зареєстровано більше 4 мільйонів особистих селянських господарств, при цьому у обробітку громадян України перебуває більше 5 мільйонів гектарів земель для ведення особистого селянського господарства та для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, з яких тільки 338,5 гектари взято в оренду [122]. Суб’єктом землекористування в даному випадку буде фізична особа, а не особисте селянське господарство, яке є різновидом господарської діяльності, а не юридичною особою.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» було внесено зміни до ст. 33 ЗК України з метою створення правових умов для набуття права користування земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства сільськогосподарськими підприємствами. Так, до суб’єктів права користування земельними ділянками особистих селянських господарств були включені юридичні особи, які можуть використовувати такі земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства. Проте, на відміну від аб. 3 ч. 1 ст. 7 Закону України «Про особисте селянське господарство», в ст. 33 ЗК України до кола суб’єктів права сільськогосподарського землекористування не включені фізичні особи. У попередній редакції ст. 33 ЗК України від 16 жовтня 2012 року до суб’єктів права користування земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства належали громадяни України, іноземці та особи без громадянства. Зважаючи на вищезазначене, з метою усунення правових прогалин пропонуємо внести відповідні зміни до ст. 33 ЗК України та закріпити право власників земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства на їх передачу в користування також громадянам України.

Загалом можна прийти до висновку, що громадяни України для задоволення власних продовольчих потреб мають право набувати у користування земельні ділянки для городництва, садівництва, сінокосіння, випасання худоби, ведення особистого селянського господарства. Проте таке право потребує розширення, а саме: потрібно надати громадянам право на отримання земельних ділянок для сінокосіння, випасання худоби і для городництва на праві оренди та праві емфітевзису, також усунути правову прогалину щодо передачі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства у користування громадянам України.

Громадяни, які мають намір здійснювати сільськогосподарську підприємницьку діяльність, можуть отримати в користування земельні ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та для ведення фермерського господарства.

Щодо набуття громадянами права користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства, то протягом вісімнадцяти років правове регулювання в цій сфері зазнало неодноразових змін, які стосувались вимог до суб’єкта права, розміру земельної ділянки та прав, на яких надавалась земельна ділянка.

Так, починаючи з 1991 року до особи, яка мала намір отримати земельну ділянку для ведення фермерського господарства, встановлювались численні вимоги, які визначали її правосуб’єктність. До таких вимог належали: наявність документів, що підтверджували здатність займатися сільським господарством та проходження конкурсного відбору. Переважне право надавалось громадянам, які проживали в сільській місцевості та мали необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві (ст. 4 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» в редакції від 20 грудня 1991 року). Починаючи з 2011 року в ч. 1 ст. 5 Закону України «Про фермерське господарство» зазначено, що особи, які мають намір отримати права на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, повинні бути дієздатними (відповідно до вимог цивільного законодавства) громадянями України, які досягли 18 років. Натомість у ч. 6 ст. 118 ЗК України зазначено, що особа для отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства подає документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі. Така правова колізія вирішується шляхом застосування більш пізньої норми [102, c. 183]. Враховуючи те, що остання редакція ч. 6 ст. 118 ЗК України була 02 липня 2013 року, а ч. 1 ст. 5 Закону України «Про фермерське господарство» - 16 червня 2011 року, буде застосовуватись норма ЗК України, тому особи, які мають намір створити фермерське господарство та отримати для цих потреб земельну ділянку, повинні мати досвід роботи у сільському господарстві чи спеціальну освіту. Це значно обмежує конституційні права громадян на здійснення підприємницької діяльності та стримує розвиток сільського господарства в Україні. Тому, з метою зменшення перешкод для набуття громадянами прав на земельні ділянки для ведення фермерського господарства та мінімізації юридичних дефектів [69, c. 404], пропонуємо внести зміни до ч. 6 ст. 118 ЗК України та виключити із переліку документів, які громадянин надає для отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

Щодо мінімального розміру земельної ділянки, яка надавалась особі для ведення фермерського господарства, то з 1991 по 1993 рік він не повинен був перевищувати 50 гектарів ріллі і 100 гектарів усіх земель, з 1993 року був встановлений мінімальний розмір у 100 гектарів ріллі для фермерських господарств, які знаходились у місцевостях з трудонедостатніми населеними пунктами. В 2003 році новий Закон України «Про фермерське господарство» встановив, що для ведення фермерського господарства надається земельна ділянка у власність або на праві оренди із земель державної та комунальної власності у розмірі, який зазначає громадянин у заяві про надання земельної ділянки.

З 1991 року громадянам України надавались земельні ділянки для ведення фермерського господарства на праві довічного успадкованого володіння, на праві власності та на праві оренди (ст. 4 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» в редакції від 20 грудня 1991 року). З 1993 року громадяни могли отримати земельні ділянки на праві власності, праві постійного користування та на праві оренди. З цього періоду право довічного успадкованого володіння не набуло подальшого розвитку, а правова доля цього права й досі залишається невизначеною. Як наслідок, громадяни не мають правової можливості розпоряджатися земельною ділянкою, належною їм на праві довічного успадкованого володіння.

З 2001 року по теперішній час громадяни можуть отримувати земельні ділянки для ведення фермерського господарства тільки на праві власності та праві оренди. З цього моменту залишається невизначеною також юридична доля земельних ділянок, які надані громадянам України на праві постійного користування для ведення фермерського господарства, оскільки спадкоємці таких осіб втрачають права на земельну ділянку, яка є основою для вирощування сільськогосподарської продукції та ведення фермерського господарства. Це в свою чергу звужує конституційне право громадян на здійснення підприємницької діяльності, передбачене ч. 1 ст. 42 Конституції України. Станом на 2018 рік в Україні більше 25 тисяч громадян володіють земельними ділянками сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства на праві постійного користування, загальна площа яких становить понад 0,5 мільйонів гектар [57]. Можливі юридичні моделі вирішення цієї проблеми будуть більш детально досліджені у підрозділі 3.2.

Фізичні особи - як громадяни України, так й іноземці та особи без громадянства, - які виявили бажання займатися підприємницькою діяльністю у сфері сільського господарства, можуть зареєструватися як фізична особа-підприємець з 16 років (ч. 3 ст. 35, ч. 1 ст. 50 ЦК України). Станом на 1 листопада 2017 року фізичних осіб-підприємців, основним видом діяльності яких є ведення сільського господарства, в Україні зареєстровано 3,2 тисячі [205, c. 171].

 На відміну від громадян, які мають намір створити фермерське господарство, громадянам України, а також іноземцям та особам без громадянства, які бажають займатися сільським господарством та зареєструватися як підприємці, не надається гарантоване право на отримання земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Фізичні особи – підприємці можуть набути право користування земельною ділянкою для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель державної та комунальної власності за результатами проведення земельних торгів, а із земель приватної власності – на підставі цивільно-правового договору (ч. 2, 4 ст. 124 ЗК України).

З огляду на розвиток правового регулювання права громадян на отримання земельної ділянки для створення та ведення фермерського господарства починаючи з 1990 року можна прийти до висновку, що воно відбувалось у декілька етапів. Так, протягом зазначеного періоду система прав на земельні ділянки розвивалась досить хаотично, в результаті чого громадяни не можуть розпоряджатися своїми правами довічного успадкованого володіння та постійного користування, перебуваючи під загрозою їх втрати. Фізичні особи – підприємці хоча і не мають гарантованого права на отримання земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, проте вони можуть на загальних підставах отримати у користування земельні ділянки із земель державної, комунальної та приватної власності.

Друга група сільськогосподарських землекористувачів включає юридичних осіб. Елементи їх правосуб’єктності закріплюються в установчих документах [27, c. 12]. В юридичній науці тривалий час існувала позиція, що правоздатність і дієздатність юридичних осіб виникає в один момент – з моменту державної реєстрації юридичної особи. Проте зараз науковці прийшли до висновку, що правоздатність та дієздатність юридичних осіб не є тотожними поняттями, оскільки друга може бути обмеженою, наприклад, на етапі банкрутства чи ліквідації юридичної особи [206, c. 527].

Фермерське господарство як суб’єкт права сільськогосподарського землекористування – це форма підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, здійснювати її переробку та реалізацію з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм у власність та/або користування, у тому числі в оренду, для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, відповідно до закону (ч. 1 ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство»).

Фермерські господарства є найпоширенішим видом сільськогосподарських підприємств в Україні. Станом на 1 листопада 2017 року їх зареєстровано більше 34 тисяч. В їх користуванні перебуває майже 4,6 мільйони га сільськогосподарських угідь, з них ріллі майже 4,45 мільйони га [205, c. 67, 171].

Середня площа сільськогосподарських угідь, які обробляються фермерським господарством, становить 78 га, при цьому 75 % діючих фермерських господарств мають в обробітку земельні ділянки площею до 100 га [78]. Українські фермерські господарства є дуже великими в порівнянні із світовими показниками, де найбільші фермерські господарства займають площу близько 20 га та становлять лише 2 % від загальної кількості фермерських господарств [210].

Сьогодні фермерські господарства можуть набути земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства на правах оренди та емфітевзису у порядку, визначеному ЗК України. Водночас залишається невирішеним питання правової долі земельних ділянок, які у період з 1993 до 2001 року могли отримати фермерські господарства на праві постійного користування, проте не переоформили його у право власності чи право оренди до 2008 року. З огляду на це фермерські господарства не можуть відчужити права на такі земельні ділянки, передати їх у користування іншим особам, переоформити права на земельну ділянку на правонаступника у разі перетворення фермерського господарства. Можливі правові моделі розв’язання цих проблем будуть більш детально досліджені у підрозділі 3.2.

Одним із нових суб’єктів права сільськогосподарського землекористування є сімейне фермерське господарство, яке з’явилось у 2016 році. Таке господарство має певні особливості, а саме: створюється на основі особистого селянського господарства, яке може мати у власності до 2 гектарів землі; підлягає державній реєстрації як фізична особа-підприємець чи юридична особа; займається виключно виробництвом сільськогосподарської продукції, її переробкою та постачанням; здійснює господарську діяльність (крім постачання) за місцем податкової адреси; не використовує працю найманих осіб; членами сімейного фермерського господарства є лише члени сім’ї у визначенні ч. 2 ст. 3 Сімейного кодексу України (ч. 5 ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство», п. 291.4. ПК України).

Зазначений вище різновид фермерського господарства може набути право користування земельними ділянками, які перебували у користуванні особистого селянського господарства, на праві оренди чи емфітевзису. Ці земельні ділянки не переходять «автоматично» до сімейного фермерського господарства, хоча на перший погляд може здатися, що фактично користувачем залишається одна й та ж особа. При набутті права сільськогосподарського землекористування для ведення особистого селянського господарства землекористувачем буде фізична особа, а при набутті права сільськогосподарського землекористування вже створеним сімейним фермерським господарством суб’єктом права землекористування вже буде фізична особа-підприємець чи юридична особа. Тому сімейне фермерське господарство може набути вторинне право сільськогосподарського землекористування на землі для введення особистого селянського господарства, які знаходяться у користуванні фізичної особи, або фізична особа може розірвати договори землекористування з власником земельної ділянки та укласти новий договір землекористування вже як сімейне фермерське господарство. Проте у цьому випадку така особа буде нести додаткові витрати на державну реєстрацію припинення права землекористування, що є економічно невигідним. Також сімейне фермерське господарство може набути право оренди землі та право емфітевзису на земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності для ведення фермерського господарства та для товарного сільськогосподарського виробництва [249, c. 181].

Господарське товариство як суб’єкт права сільськогосподарського землекористування – це юридична особа, статутний (складений) капітал якої поділений на частки між учасниками (ч. 1 ст. 113 ЦК України). Найпоширенішими господарськими товариствами у сфері сільського господарства є товариства з обмеженою відповідальністю та акціонерні товариства.

Господарське товариство є другим за поширеністю видом сільськогосподарських підприємств, оскільки їх загальна кількість в сфері сільського господарства станом на 1 листопада 2017 року складає майже 7 тисяч [205, c. 171]. Не зважаючи на це, для засновників господарських товариств, основним видом діяльності яких буде ведення товарного сільськогосподарського виробництва, не передбачено право на отримання земельної ділянки державної власності для ведення підприємницької сільськогосподарської діяльності, як це закріплено земельним законодавством для фермерських господарств. Засновники лише можуть: а) безкоштовно приватизувати земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства відповідно до ст. 121 ЗК України, та в подальшому передати таку земельну ділянку у користування створеному господарському товариству, або б) на загальних підставах на конкурсних засадах отримати земельну ділянку у користування відповідно до ст. 124 ЗК України. Господарські товариства можуть набувати право сільськогосподарського землекористування у разі внесення такого права учасником чи засновником товариства до статутного капіталу (ч. 1 ст. 86 ГК України), а також шляхом укладання договорів оренди та емфітевзису.

Земельним законодавством України передбачено також право несільськогосподарських підприємств на отримання в оренду земель сільськогосподарського призначення для ведення підсобного господарства (п. г ч. 3 ст. 22, ст. 37 ЗК України).

Ще однією організаційно-правовою формою суб’єкта права сільськогосподарського землекористування є сільськогосподарські кооперативи –

юридичні особи, утворені фізичними та/або юридичними особами, які є виробниками сільськогосподарської продукції, що добровільно об’єдналися на основі членства для провадження спільної господарської та іншої діяльності, пов’язаної з виробництвом, переробкою, зберіганням, збутом, продажем продукції рослинництва, тваринництва, лісівництва чи рибництва, постачанням засобів виробництва і матеріально-технічних ресурсів членам цього кооперативу, наданням їм послуг з метою задоволення економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування (аб. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію»).

Станом на 1 листопада 2017 року в Україні зареєстровано порівняно невелику кількість сільськогосподарських кооперативів – лише 448 [205, c. 171]. Сільськогосподарські кооперативи є юридичними особами, які здійснюють сільськогосподарську діяльність або обслуговування своїх членів, тому право користування сільськогосподарськими землями кооперативи набувають на загальних підставах як і всі юридичні особи України, в тому числі господарські товариства.

Відповідно до ч. 1 ст. 22 Закону України «Про кооперацію» земля кооперативу складається із земельних ділянок, наданих йому в оренду або придбаних ним у власність. Ч. 2 ст. 22 Закону України «Про кооперацію» та аб. 2 ч. 3 ст. 9, ч. 2 ст. 14 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію» [175] детальніше регулюють земельні відносини у сільськогосподарських кооперативах та встановлюють, що кооперативи набувають право користування земельними ділянками відповідно до ЗК України. З цього можна зробити висновок, що сільськогосподарські кооперативи можуть набувати земельні ділянки на праві емфітевзису.

Ще одним відносно новим суб’єктом права сільськогосподарського землекористування є агрохолдинг. Станом на 2018 рік у користуванні 40 найбільших агрохолдингів України перебувало 4,7 мільйони гектарів сільськогосподарських земель [220], що є більшим від площі земель всіх фермерських господарств України.

Специфікою агрохолдингу як суб’єкта права сільськогосподарського землекористування є те, що його правовий статус наразі не визначений законодавством України, проте до його структури можуть входити фермерські господарства, господарські товариства та сільськогосподарські кооперативи, тому особливості реалізації ними права сільськогосподарського землекористування регулюється земельним законодавством та законодавством, що визначає правовий статус відповідних юридичних осіб, які входять до складу агрохолдингу. З огляду на це, суб’єктами права користування сільськогосподарськими землями є юридичні особи, які входять до структури агрохолдингу. Це призводить до того, що власник земельної ділянки може не знати, хто є фактичним користувачем його земельної ділянки, оскільки всі обов’язки землекористувача щодо виплати орендної плати, використання земельної ділянки за цільовим призначенням, відшкодування шкоди у разі знищення чи пошкодження земельної ділянки несе юридична особа, яка є землекористувачем де-юре.

 Другою особливістю правового становища агрохолдингу в контексті здійснення права сільськогосподарського землекористування є те, що він здійснює сільськогосподарську діяльність на великих площах землі, які можуть ділитися на кластери в залежності від місцезнаходження земель, з метою організації ефективної сільськогосподарської діяльності на них. Станом на 2018 рік у користуванні найбільших 5 агрохолдингів України перебуває 570 тис. га, 560 тис. га, 430 тис. га, 370 тис. га та 250 тис. га відповідно.

Отже, проведене дослідження специфіки юридичних осіб як суб’єктів права сільськогосподарського землекористування дає можливість сформулювати наступні висновки:

а) фермерські господарства є найчисленнішими суб’єктами права сільськогосподарського землекористування серед юридичних осіб, але за розмірами земель їх значно випереджають агрохолдинги;

б) сімейні фермерські господарства є найновішим суб’єктом права сільськогосподарського землекористування, які можуть набувати право оренди землі та право емфітевзису;

в) право оренди землі та право емфітевзису на землі державної, комунальної та приватної власності фермерські господарства, господарські товариства та сільськогосподарські кооперативи набувають на загальних умовах, які визначені в ЗК України. Водночас залишається невирішеною правова доля земельних ділянок, які були надані фермерським господарствам на праві постійного користування, що унеможливлює реалізацію даного права та загрожує втратою прав на такі земельні ділянки;

г) агрохолдинги є найбільшими землекористувачами сільськогосподарських земель в Україні, проте до їх структури входять інші сільськогосподарські підприємства. Наслідком цього є те, що юридичними користувачами сільськогосподарських земель є фермерські господарства, господарські товариства та сільськогосподарські кооперативи. У зв’язку з тим, що правовий статус агрохолдингів не визначений законодавством, у нього не виникає і земельної правосуб’єктності.

Державні та комунальні сільськогосподарські підприємства також є суб’єктами права сільськогосподарського землекористування та мають свої особливості. Станом на 1 листопада 2017 року в Україні існувало 199 державних підприємств, діяльність яких пов’язана із сільським господарством; у їх власності та користуванні перебуває 937 тисячі гектар сільськогосподарських угідь [205, c. 64, 171]. На підставі ч. 1 ст. 24, п. а ч. 2 ст. 92 ЗК України державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки державної та комунальної власності на праві постійного користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Особливо цінні сільськогосподарські землі надаються у постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу, а також науково-дослідним установам і навчальним закладам з метою створення дослідних полів. Також державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи і організації можуть орендувати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб (ч. 2 ст. 24 ЗК України).

Значна площа особливо цінних сільськогосподарських земель знаходиться у користуванні Національної академії аграрних наук України (НААН). Станом на 1 липня 2018 року у постійному користуванні наукових установ НААН перебуває 44,6 тис. га сільськогосподарських земель, які призначені для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, ведення сільського господарства [5, c. 47-48]. Відповідно до положень статуту НААН є неприбутковою державною бюджетною установою, яка заснована на державній власності [211]. НААН користується земельними ділянками, що надаються їй у постійне користування або в оренду відповідно до земельного законодавства [212].

До структури НААН входять науково-дослідні інститути та інші наукові установи, організації, підприємства. На сучасному етапі НААН, підвідомчі їй наукові установи здійснюють дослідницьку та господарську діяльність лише на 10 % земель, які перебувають у їх постійному користуванні, а решту земель використовують у господарських цілях для забезпечення власних надходжень наукових установ [5, c. 47-48] та передачі в користування господарюючим суб’єктам під прикриттям договорів підряду, контрактації сільськогосподарської продукції та так званих договорів про надання послуг з вирощування товарної науково-технічної сільськогосподарської продукції, хоча законодавством заборонено передавати право постійного користування землею третім особам. Укладання таких договорів не передбачено законодавством України та формує так званий «сірий» ринок землі. Внаслідок таких дій до державного бюджету не надходять значні кошти, а прибуток від господарської діяльності, ймовірно, розподіляється між сторонами договорів [131]. Таке обмеження в передачі права користування сільськогосподарськими землями породжує корупційні ризики та провокує керівництво державних підприємств, установ та організацій на вчинення корупційних злочинів. На кінець червня 2017 року Національним антикорупційним бюро України викрито корупційні злочини, вчинені державними сільськогосподарськими підприємствами НААН, які завдали збитків державному бюджету України більш ніж на 2 мільярди гривень, 52 % викритих корупційних злочинів пов’язані із махінаціями із землею [199].

З викладеного вище вбачається, що сучасний правовий механізм користування сільськогосподарськими землями державними підприємствами, установами та організаціями не є ефективним та не відповідає принципу раціонального використання земель, адже не забезпечує перерозподілу найбільш цінних земель між найбільш ефективними сільськогосподарськими товаровиробниками.

Враховуючи вищезазначені обставини, вважаємо необхідним проведення інвентаризації всіх земель сільськогосподарського призначення, які передані у користування НААН, науково-дослідних інститутах та інших наукових установах, організаціях, підприємствах, з метою обліку земель, які необхідні їм для здійснення науково-дослідницької діяльності, та земель, які можуть бути передані у користування приватним сільськогосподарським підприємствам. Такий крок забезпечить раціональний розподіл цінних земель сільськогосподарського призначення, усуне корупційні ризики у розпорядженні землями, збільшить надходження до місцевих бюджетів.

Можливі два альтернативні варіанти визначення правової долі земель, які після проведення інвентаризації будуть визначені як такі, що можуть бути передані у користування приватним сільськогосподарським підприємствам. Перший полягає в тому, що такі землі залишаються на праві постійного користування та оренди у НААН, з можливістю передачі таких земель у вторинне землекористування. В такому разі потрібно внести зміни до земельного законодавства України з метою закріплення можливості передачі земель, що належать на праві постійного користування, у вторинне землекористування. Кошти, отримані за вторинне землекористування, будуть надходити до бюджету НААН. Другий варіант полягає у припиненні права постійного користування та оренди земель НААН на землі, які після проведення інвентаризації визначені як такі, що можуть бути передані приватним підприємствам. Такі землі державної власності в подальшому можуть бути передані у власність об’єднаним територіальним громадам, які матимуть повноваження надавати землі у користування приватним підприємствам. В такому разі кошти, отримані від користування землею, будуть надходити до місцевих бюджетів та сприятимуть розвитку місцевих громад та сільському розвитку. Концепція передачі державних земель сільськогосподарського призначення відображена у Розпорядженні Кабінету Міністрів України «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об’єднаних територіальних громад» від 31 січня 2018 р. № 60-р. Другий варіант є більш простим та швидким для реалізації.

Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об’єднання і організації, а також іноземні держави є учасниками ринку сільськогосподарського землекористування в Україні. Законодавство України не встановлює обмежень щодо набуття права користування сільськогосподарськими землями всіх форм власності для зазначених суб’єктів. Дане право закріплене в ч. 3, 5 ст. 22, ч. 2 ст. 93 ЗК України, ч. 1, п. в ч. 2 ст. 5 Закону України «Про оренду землі».

Станом на 2019 рік у користуванні іноземних юридичних осіб, які займаються сільськогосподарською діяльністю, перебувала значна площа сільськогосподарських угідь, а саме 3,5 мільйони га [3]. Для порівняння, у Польщі станом на 2016 рік під контроль іноземних інвесторів перейшло 200 тисяч га сільськогосподарських угідь, в Угорщині станом на 2013 рік площа контрольованих іноземцями угідь складала 1 мільйон га, лише за 2017 рік на території Литви, Болгарії та Румунії під контроль іноземних компаній перейшло більше 700 тисяч га сільськогосподарських угідь [13, c. 113-115].

Питання придбання іноземними інвесторами прав сільськогосподарського землекористування на значні масиви земель є гострим у всьому світі. Це пов’язано з тим, що внаслідок таких придбань обмежується низка прав місцевих жителів переважно сільської місцевості. До таких прав належать: а) право на доступ до земельних ресурсів; б) право на працю за місцем проживання, оскільки у великих сільськогосподарських підприємствах залучається менша кількість найманої праці; в) право на продовольчу безпеку, тому що іноземні виробники експортують сільськогосподарську продукцію до своїх країн, в результаті чого збільшуються ціни на продовольство в країні виробництва. Також іноземні сільськогосподарські виробники не зацікавлені в інвестуванні в сталий економічний розвиток сільських територій та місцевого населення, так як їх основний інтерес полягає у використанні земельних ресурсів для вирощування сільськогосподарської продукції [254, c. 15-16].

В застереженні України щодо заснування, яке викладено в Додатку XVI-D до Глави 6 Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони [173] (далі – Угода про асоціацію) зазначено, що в України нема обмежень на оренду землі іноземцями та іноземними юридичними особами. З огляду на це законодавче закріплення обмежень іноземців на набуття прав сільськогосподарського землекористування в Україні з метою захисту прав місцевого населення буде суперечити Угоді про асоціацію. З огляду на зазначене вище вбачаємо більш ефективними правові механізми, які стимулюватимуть залучення іноземних інвестицій саме для цілей сталого розвитку сільських територій без набуття прав сільськогосподарського землекористування. Такі пропозиції вже знайшли своє нормативне закріплення в Стратегії сприяння залученню приватних інвестицій у сільське господарство на період до 2023 року [216], одним з розробників якої є автор дисертації. Окрім того правовими інструментами стимулювання залучення іноземних інвестицій саме для цілей сталого розвитку сільських територій без набуття прав сільськогосподарського землекористування можуть бути: державна підтримка сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів та інших сільськогосподарських та несільськогосподарських підприємств, які створені із залученням іноземних інвестицій; часткова компенсація державною будівництва потужностей із зберігання і переробки сільськогосподарської продукції; звільнення перевізників сільськогосподарської продукції річковим транспортом від сплати акцизного збору на пальне; що буде гарантувати право місцевого населення на доступ до земельних ресурсів, право на працю за місцем проживання та продовольчу безпеку держави.

Провівши аналіз та дослідження правового статусу суб’єктів права сільськогосподарського землекористування в Україні, можна зробити наступні висновки та пропозиції:

1) потребують розширення правових можливостей громадян України на набуття прав користування земельними ділянками для сінокосіння, випасання худоби, городництва, створення особистих селянських господарств;

2) потребують вирішення питання правової долі земельних ділянок, які були надані громадянам та/або фермерським господарствам на праві довічного успадкованого володіння та праві постійного користування для створення або ведення фермерського господарства, задля усунення загроз втрати таких прав на землю та забезпечення конституційних прав громадян на здійснення підприємницької діяльності;

3) задля спрощення доступу громадян України до ведення фермерського господарства та отримання для цих потреб земельної ділянки необхідно вилучити із законодавства України норми щодо необхідності досвіду роботи у сільському господарстві або наявності освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі;

4) потребує перегляду сучасна правова модель користування сільськогосподарськими землями державними підприємствами, установами та організаціями з метою забезпечення ефективного та раціонального користування найбільш цінними сільськогосподарськими землями, а також зменшення корупційних ризиків;

5) необхідно стимулювати залучення іноземних інвестицій для сталого розвитку сільських територій з метою гарантування продовольчої безпеки держави, прав місцевого населення на доступ до земельних ресурсів, прав на працю за місцем проживання.

## 2.2 Специфіка правового режиму об’єктів права сільськогосподарського землекористування

В теорії права під об’єктом правовідносин розуміють матеріальні або нематеріальні блага, задля одержання, передачі або використання яких виникають права і обов’язки учасників правовідносин [47, c. 343]. До об’єктів правовідносин можуть належати матеріальні блага, особисті нематеріальні блага, продукти (результати) духовної та інтелектуальної творчості, послуги виробничого і невиробничого характеру, загальносоціальні цінності і блага [206, c. 533].

В ч. 3 ст. 2 ЗК України об’єктами земельних відносин визначені землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

В доктрині земельного права питання об’єктів земельних прав досліджували Г.М. Беженар [6, 7], О.А. Вівчаренко [18], О.М. Вовк [19], М.А. Дейнега [30], К.О. Дремлюга [33], О.Ю. Дрозд [34], Н.В. Ільків [54], І.І. Каракаш [58], Т.О. Коваленко [67], Т.Г. Ковальчук [71], П.Ф. Кулинич [91], А.М. Мірошниченко, В.В. Носік [117], Н.І. Титова [53], Т.Є. Харитонова [228] та інші вчені.

В чинному законодавстві України земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ч. 1 ст. 14 Конституції України, ч. 1 ст. 1 ЗК України). Нормативне визначення землі закріплено в п. 13 ч. 2 ст. 1 Закону України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року, відповідно до якого землею є поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею.

В земельно-правовій науці В.В. Носік зазначає, що земля як основне національне багатство – це розташована над надрами в межах державних кордонів частина земної поверхні з родючим шаром ґрунту, який використовується для виробництва у сільському господарстві абсолютної і додаткової вартості, що має розподілятися між сільським господарством, промисловістю і державою через приватну і суспільну форми власності за об’єктивним природним законом прогресивного економічного розвитку суспільства, що забезпечує збереження і підвищення родючості ґрунту, відновлення людської праці і розширене відтворення капіталу з метою забезпечення потреб та інтересів кожного громадянина і всього Українського народу [117, c. 13].

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об’єктом права землекористування є земельна ділянка, а не земля. В доктрині земельного права України П.Ф. Кулинич пропонує під земельною ділянкою розуміти частину земної поверхні, яка відмежована від решти земної поверхні визначеними у встановленому порядку межами та, відповідно, певними місцями розташування, а також встановленими щодо неї правами і обов’язками [86, c. 218].

В ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка визначена як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В п. п. 14.1.74. п. 14.1 ст. 14 ПК України визначення земельної ділянки доповнено такою ознакою як «цільове (господарське) призначення». На думку К.О. Дремлюги, законодавче визначення земельної ділянки є надто лаконічним та не включає всіх істотних ознак, зокрема таких як абсолютна нерухомість земельної ділянки, її фіксований розмір, специфічний (індивідуальний) правовий режим, визначені природні якості та фізичні властивості, особливе цільове призначенні та функціональні використання [33, c. 84].

Поняття земельної частки (паю) введене до законодавства України Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р., проте нормативного визначення дане поняття не має. В наукових колах ведуться дискусії щодо правової природи земельної частки (паю). Зокрема, дане питання досліджували Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, В. В. Носік, М.В. Шульга та інші вчені.

Як зазначає Т.О. Коваленко, в науковій літературі існує два підходи до розкриття правової природи земельної частки (паю). Перший полягає в тому, що земельну частку (пай) слід розглядати в структурі цивільних правовідносин як об’єкт права власності члена недержавного сільськогосподарського підприємства, тобто, як речове право. Другий полягає в тому, що особа, яка набула право на земельну частку (пай), може лише витребувати в натурі конкретну земельну ділянку в разі виходу з колективного підприємства (зобов’язальне право) [67, c.88].

Виділяють наступні ознаки земельної частки (паю): земельна частка (пай) не існує як об’єкт матеріального світу (природи) і не виділяється в натурі (на місцевості); земельна частка (пай) має вартісний та кількісний вимір; вартість земельної частки (паю) визначається нормативним шляхом, виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність земель та кількості осіб, що мають право на земельну частку (пай); розміри земельної частки (паю) визначаються в умовних кадастрових гектарах; рівність земельної частки (паю) для всіх осіб, які мають на неї право; право на земельну частку (пай) посвідчується сертифікатом на право на земельну частку (пай); право на земельну частку (пай) є підставою для отримання земельної ділянки в натурі (на місцевості) на праві власності [119, c. 49].

З урахуванням цих ознак Т.О. Коваленко визначає земельну частку (пай) як оцінену в грошовому виразі та визначену в умовних кадастрових гектарах частину переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь недержавного сільськогосподарського підприємства, яка визначає рівновелику долю участі члена підприємства в земельному пайовому фонді господарства і може бути в установленому чинним законодавством порядку витребувана в натурі (на місцевості) у самостійну земельну ділянку [67, c.88].

Враховуючи положення земельного законодавства, а також підходів у земельно-правовій науці до об’єктів права сільськогосподарського землекористування можна віднести: а) землі сільськогосподарського призначення; б) придатні для сільськогосподарського використання землі; в) земельні частки (паї).

Загальна кількість земель в Україні становить 60,4 мільйони гектарів земель, із них 71% - 42,7 мільйонів гектар займають землі сільськогосподарського призначення [120].

Відповідно до ч. 1 ст. 19 ЗК України землі сільськогосподарського призначення є однією із категорій земель. Стаття 22 ЗК України визначає землі сільськогосподарського призначення як землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. Відповідно до Класифікатора видів цільового призначення земель [60], до земель сільськогосподарського призначення також належать землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інші.

В теорії земельного права П.Ф. Кулинич визначає землі сільськогосподарського призначення як розташовані за межами населених пунктів землі, надані громадянам та юридичним особам для використання, головним чином, як сільськогосподарських угідь з метою вирощування сільськогосподарських культур та як операційний базис для розміщення допоміжної сільськогосподарської виробничої та землеохоронної інфраструктури, а також землі, призначені для цих цілей (землі запасу) [91, c. 42-43]. Дане визначення більш чітко визначає землі сільськогосподарського призначення, порівняно із законодавчим визначенням, проте до земель сільськогосподарського призначення варто також віднести ті землі, які розташовані в межах населених пунктів та використовуються для сільськогосподарського виробництва, а також несільськогосподарські угіддя. Крім цього, варто звернути увагу на те, що землі сільськогосподарського призначення можуть використовуватись і з метою тваринництва, рибництва, ведення лісового господарства та інших потреб, не заборонених законом, що також впливає на специфіку їх правового режиму.

Відповідно до ч. 2 ст. 22 ЗК України до земель сільськогосподарського призначення належать: а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель іншої категорії, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Станом на 2018 рік в Україні налічувалось 41,5 мільйонів гектарів сільськогосподарських угідь, що складало 68,7 % всієї території України, з них ріллі – 32,5 мільйонів гектарів, багаторічних насаджень – 0,9 мільйонів гектарів, сіножатей – 2,4 мільйонів гектарів, пасовищ – 5,4 мільйонів гектарів, перелогів – 0,2 мільйони гектарів [205].

Рілля – це сільськогосподарські угіддя, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари та парники, оранжереї і теплиці, багаторічні насадження. Сіножаті – сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для сінокосіння. Пасовища – сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для випасання худоби. Перелоги – орні землі, які раніше оралися, а згодом більше року починаючи з осені не використовувалися для засіву сільськогосподарських культур і не готуються під пар (Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [155]).

Станом на 2018 рік загальна площа несільськогосподарських угідь складала 1,2 мільйони гектарів, що становить 2 % загальної площі території України [205].

Полезахисні лісові смуги – це лісові смуги, створені з метою захисту полів сівозмін, зрошувальної і осушувальної мережі від ерозії ґрунтів, засух та інших несприятливих впливів кліматичних факторів, а також скореговані та садозахисні лісосмуги, державні захисні лісові смуги, лісові смуги уздовж забудованих територій населених пунктів тощо (Порядок ведення Державного земельного кадастру). Полезахисні лісові смуги створюються в результаті проведення заходів з агролісотехнічної меліорації (ст. 8 Закону України «Про меліорацію земель»). До 1 січня 2019 року такі землі мали лісогосподарське призначення, а з вказаної дати віднесені до земель сільськогосподарського призначення та повинні бути передані в комунальну власність об’єднаних територіальних громад, на території яких вони розташовані (п. 22 Перехідних положень ЗК України). Вказані земельні ділянки можуть передаватися у постійне користування державним або комунальним спеціалізованим підприємствам або в оренду фізичним та юридичним особам з обов’язковим включенням до договору оренди землі умов щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функцій агролісотехнічної меліорації (ч. 7 ст. 371 ЗК України). Зазначені зміни в законодавстві щодо правового режиму земель під полезахисними лісовими смугами сприятимуть їх відновленню та належному виконанню ними захисних та протиерозійних функцій.

У світі є поширеною практика використання полезахисних лісових насаджень для потреб агролісоводства, яке являє собою систему землекористування, в якій деревовидні багаторічні насадження інтегровані з рослинництвом і тваринництвом для отримання вигідних сполучень, а також досягнення балансу екологічних потреб зі стійким використанням деревних і лісових ресурсів [209]. Використання полезахисних лісових насаджень для потреб агролісоводства є потенційним новим джерелом доходу чи інших пільг для фермерів шляхом створення стимулів як фінансових, так і натуральних. З урахуванням зонального принципу у захисних лісових смугах можна висаджувати лавр, горіхові та фруктові дерева, ягідні кущі та інші культури, які будуть використовуватись фермерами для збирання плодів та виконувати полезахисну функцію [253].

Враховуючи світових досвід агролісоводства полезахисні лісові насадження можуть виконувати наступні функції: захист та підтримка сільськогосподарської продуктивності (збільшення кількості та різноманіття робочих місць в сільській місцевості); забезпечення різноманітності харчування та безпеки харчування (вирощування та збирання фруктів, горіхів, їстівних рослин, листя, соку та меду); диверсифікація сільських доходів (фермери збільшують виробництво сільськогосподарської та лісової продукції); посилення стійкості до змін клімату; запобігання вітрової та водної ерозії ґрунтів [252].

Зазначене вище дає підстави стверджувати, що використання полезахисних лісових смуг як об’єкта сільськогосподарського землекористування в Україні для розміщення пасік, випасання тварин, розміщення мисливських угідь, вирощування плодових дерев та кущів, лікарських рослин тощо сприятиме відновленню полезахисних лісових смуг та збільшить доходи фермерів та місцевого населення.

До несільськогосподарських угідь земель сільськогосподарського призначення можна віднести також проектні польові дороги. Проектування польових доріг передбачено нормативно-правовими актами, на підставі яких здійснювалось паювання земель колективної власності недержавних сільськогосподарських підприємств з наступною передачею земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) членам таких підприємств. Польові дороги зображуються в проектах землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) для проходу чи проїзду до виділених в натурі (на місцевості) земельних ділянок [71, с. 2-4].

Законодавче визначення проектних польових доріг відсутнє. Проте зі змісту поняття «масив земель сільськогосподарського призначення», яке наведене в ст. 1 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. [159], стає зрозумілим, що проектні польові дороги, зокрема землі під ними, є складовою частиною такого земельного масиву та відносяться до несільськогосподарських угідь, які необхідні для обслуговування сільськогосподарських угідь.

У процесі розпаювання земель під польові дороги резервувалася відповідна площа земель шириною до 5 метрів з виходом на існуючу шляхову мережу. Проектні польові дороги були необхідною складовою та обов’язковими для нанесення на схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) [38].

Проектні польові дороги слід відрізняти від господарських шляхів та прогонів, які знаходяться за межами земельних масивів і розташовуються по їх периметру. Вони є елементами шляхової мережі та призначені для проїзду сільськогосподарської техніки, прогону тварин тощо.

Землі під господарськими будівлями і дворами – це землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станціями, літніми таборами, землі, забудовані іншими будівлями і дворами сільськогосподарського призначення. Також включаються землі під будівлями і дворами загального користування садівничих, дачних кооперативів (Порядок ведення Державного земельного кадастру).

Нормативне визначення земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції відсутнє. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оптові ринки сільськогосподарської продукції» від 25 червня 2009 р. оптовий ринок сільськогосподарської продукції – це юридична особа, предметом діяльності якої є надання послуг, що забезпечують здійснення оптової торгівлі сільськогосподарською продукцією, і якій в установленому законом порядку надано статус оптового ринку сільськогосподарської продукції [165]. В юридичній науці І.О. Прогляда зазначає, що до земель оптових ринків сільськогосподарської продукції належать земельні ділянки, надані для розміщення системи обслуговуючих структур, споруд, будівель, систем, мереж, ліній, служб, складських приміщень, сховищ, залів, площадок, павільйонів, обладнання, транспорту, під’їзних та внутрішніх шляхів, засобів зв’язку та інших об’єктів, що використовуються для надання послуг, що забезпечують здійснення оптової торгівлі сільськогосподарською продукцією [180, c. 124].

До земель тимчасової консервації належать деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, техногенно забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров’я (ч. 1 ст. 172 ЗК України).

Сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя часто знаходяться у сусідстві та складають масив земель сільськогосподарського призначення, який є сукупністю земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об’єктами, об’єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об’єктами тощо) (аб. 7 ст. 1 Закону України «Про землеустрій»).

Певні особливості правового режиму мають меліоровані землі. Станом на 2016 рік в Україні проводилось осушення майже 3 мільйонів гектар сільськогосподарських угідь, що становить 7,1 % загальної кількості сільськогосподарських угідь, площа зрошуваних сільськогосподарських угідь перевищує 2 мільйони гектар та складає 5,2 % загальної кількості сільськогосподарських угідь [205, c. 65].

В Законі України «Про меліорацію земель» меліоровані землі визначені як угіддя, на яких здійснено комплекс меліоративних заходів відповідно до затвердженої в установленому порядку проектної документації [162]. В земельно-правовій науці П.Ф. Кулинич під меліорованими землями розуміє земельні ділянки сільськогосподарського призначення (головна річ), на якій розташовані об’єкти меліоративної нерухомості (приналежність), функціонально призначені для регулювання водного режиму земель шляхом їх зрошення чи осушення з метою підвищення якості таких ділянок як засобу аграрного виробництва [91, c. 477].

Користування меліорованими землями має свої особливості. Так, наприклад, встановлено мінімальний строк оренди меліорованих земель в 10 років на відміну від мінімального строку оренди сільськогосподарських земель, який становить 7 років (ч. 3, 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»). Окрім того, на користувачів меліорованих земель статтею 25 Закону України «Про меліорацію земель» покладаються додаткові обов’язки, а саме: забезпечення одержання високих урожаїв сільськогосподарських культур, сприяння належній експлуатації відповідних меліоративних систем та об’єктів інженерної інфраструктури та інші.

Погоджуємось з думкою М.А. Дейнеги, що правове регулювання меліорації земель сільськогосподарського призначення повинно мати екологічну спрямованість, законодавство має закріплювати обов’язкове додержання екологічних вимог під час проведення меліоративних заходів з метою запобігання негативного впливу на навколишнє природне середовище та здоров’я людей  [28, c. 98]. Так в 2019 р. розпорядженням Кабінету Міністрів України від 14 серпня 2019 р. № 688-р було схвалено Стратегію зрошення та дренажу в Україні на період до 2030 року [214], метою якої визначено забезпечення сталого екозбалансованого розвитку землеробства в Україні, однією із пріоритетних цілей визначено збереження та відтворення родючості ґрунтів, захисту територій та населених пунктів від шкідливої дії води, досягнення та підтримання доброго стану районів річкових басейнів.

Великою проблемою у здійсненні раціонального користування меліорованими землями є їх парцеляція. З 2000 року сільськогосподарські угіддя, в тому числі меліоровані землі, були розпайовані та передані у власність громадянам. В результаті таких дій масиви земель сільськогосподарського призначення поділені між десятками землевласників та землекористувачів. Це призвело до нераціонального користування меліорованими землями, погіршення якості земель, руйнування внутрішньогосподарських меліоративних систем та відсутності інвестицій у їх реконструкцію, ремонт та модернізацію, а власники, зацікавлені у зрошенні чи осушені належних їм земельних ділянок, вимушені нести витрати на меліорацію сусідніх земельних ділянок, що спричинено парцеляцією земель. Лише у 2018 році ці проблемні питання були вирішені в результаті прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10 липня 2018 р. [141] Так, власники та користувачі меліорованими землями мають право на встановлення земельного сервітуту для здійснення заходів з меліорації земель. Крім цього, особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, на якому здійснюється гідротехнічна меліорація, з 1 січня 2019 року може вимагати компенсацію понесених витрат з гідротехнічної меліорації земельних ділянок, розташованих у такому масиві, або суміжних земельних ділянок, які не перебувають в її користуванні. Вважаємо, що наведені нові положення законодавства частково вирішують питання нераціонального користування меліорованими землями та компенсації збитків землекористувачів на вимушену меліорацію сусідніх земельних ділянок. Наступним кроком у вирішенні цих питань ми вбачаємо у проведенні консолідації сільськогосподарських угідь, в результаті якої меліоровані землі будуть знаходитись єдиним цілісним масивом у землекористувача, який зацікавлений у зрошенні чи осушенні оброблюваних земель.

Землі в межах певної категорії поділяються за цільовим призначенням. На основі аналізу приписів ЗК України, інших земельних законів можна зробити висновок, що до категорії земель сільськогосподарського призначення відносяться землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, підсобного сільського господарства, індивідуального садівництва, колективного садівництва, городництва, сінокосіння і випасання худоби, дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства, надання послуг у сільському господарстві, розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, іншого сільськогосподарського призначення, а також для зазначених вище цілей та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду. Проаналізувавши цільове призначення земель, які відносяться до інших категорій, можна дійти висновку, що для сільськогосподарських потреб можуть використовуватись землі водного фонду із наступим цільовим призначенням: для сінокосіння, для рибогосподарських потреб, для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд, а також землі запасу та резервного фонду (частина ІІ Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 р.) [60].

У своїх працях П.Ф. Кулинича також наголошує на тому, що для сільськогосподарських потреб використовуються не тільки землі сільськогосподарського призначення, а й земельні ділянки інших категорій [91, c. 42-43]. Виробничо-господарська діяльність аграрних товаровиробників спрямована на розвиток основних (рослинництво, тваринництво), додаткових (садівництво, овочівництво, птахівництво, рибництво, бджільництво) і допоміжних (перероблення сировини та продовольства, підсобні промисли, торгівля) галузей сільського господарства [2, c. 169]. Таким чином, в сільському господарстві можуть використовуватись землі водного фонду для аквакультури (рибництва) (ст. 4, 51 Водного кодексу України, ст. 14 Закону України «Про аквакультуру» від 18 вересня 2012 р. [137]), землі лісового фонду для бджільництва (ч.3 ст. 15 Закону України «Про бджільництво» від 22 лютого 2000 р. [138]), землі оборони (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони»). З наведеного вище вбачається, що незважаючи на категорію та цільове призначення земель, приписи чинного законодавства дозволяють використовувати зазначені вище несільськогосподарські земельні ділянки для сільськогосподарських потреб, зокрема вирощування та виробництва сільськогосподарської продукції. Тобто, об’єктом права сільськогосподарського землекористування можуть бути землі, які придатні для здійснення виробничо-господарської діяльності аграрних товаровиробників.

Особливістю земельної частки (паю), як об’єкта сільськогосподарського землекористування, є те, що вона становить частину переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь недержавного сільськогосподарського підприємства, тобто може використовуватись тільки для сільськогосподарських потреб. Суб’єкти права сільськогосподарського землекористування можуть набувати лише право оренди земельних часток (паїв). Після виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) земельні частки (паї) перетворюються у земельні ділянки сільськогосподарського призначення. В земельно-правовій науці П.Ф. Кулинич визначає земельну ділянку сільськогосподарського призначення як частину земельної поверхні з чітко визначеними у встановленому законом порядку межами, місцем розташування, та правовим режимом, на якій розташовані (можуть бути розташовані) багаторічні деревні, кущові й трав’яні насадження сільськогосподарських та інших культур, посіви таких культур, господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, господарські будівлі й двори, а також об’єкти інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції [91, c. 317].

Отже, дослідивши особливості правового режиму об’єктів права сільськогосподарського землекористування до них можна віднести а) землі сільськогосподарського призначення; б) придатні для сільськогосподарського використання землі (землі водного фонду, землі лісового фонду, землі оборони); в) земельні частки (паї).

## 2.3 Особливості змісту права сільськогосподарського землекористування

В теорії права зміст об’єктивного права розглядається як сукупність суб’єктивних прав та законних інтересів, юридичних обов’язків та заборон [59, c. 100]. В свою чергу суб’єктивне право – це вид і міра можливої поведінки суб’єкта права, законний інтерес полягає у юридичному дозволі, що закріплений в об’єктивному праві чи випливає з його змісту, юридичний обов’язок – це вид і міра належної поведінки суб’єкта права, а забороною є необхідність утримання суб’єкта права від певної дії [206, c. 401-515].

Різні аспекти змісту права сільськогосподарського землекористування досліджували в науці земельного права України О.А. Вівчаренко [18], І.І. Каракаш [58], Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулинич [91], А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, О.О. Погрібний [1], Т.І. Титова [53], Т.Є. Харитонова [229] та інші вчені. Зокрема, І.І. Каракаш зазначає, що право землекористування має комплексний зміст, який охоплює правомочність суб’єкта – користування конкретною земельною ділянкою, та регламентує права та обов’язки землекористувача, які реалізуються у правовідносинах [58, c. 45].

Н.В. Ільків зазначає, що в науці земельного права склалось три підходи до визначення змісту права землекористування. Перша група авторів вважають, що зміст права землекористування складає лише правомочність користування земельною ділянкою, друга група авторів до змісту права землекористування включає правомочності володіння та землекористування, третя група авторів стверджує, що зміст права землекористування складають правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. На думку Н.В. Ільків правомочність орендарів розпоряджатися земельною ділянкою є дуже обмеженою, тому включати її до змісту оренди землі є недоцільним [56, c. 51-53].

З урахуванням сформульованих у підрозділі 1.2. визначень права сільськогосподарського землекористування у об’єктивному та суб’єктивному розумінні можна говорити про те, що зміст права сільськогосподарського землекористування складають правомочності володіння, користування та часткового розпорядження землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарського використання землями та земельними частками (паями).

На сучасному етапі правового регулювання земельних правовідносин правомочність володіння земельною ділянкою сільськогосподарського землекористувача виникає з моменту державної реєстрації права користування. Так, на думку А.М. Мірошниченка, в умовах існування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно право володіння нерухомістю перетворилося на умовність та у відриві від права користування позбавлене змісту [101].

Правомочність користування земельною ділянкою полягає у наданні суб’єкту права можливості використання корисних властивостей конкретної земельної ділянки, яка надана у користування [58, c. 45]. Щодо користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, то зміст даної правомочності полягає у використанні земельної ділянки як засобу виробництва, а також як операційно-просторової бази [53, c. 103].

Щодо правомочність розпорядження, яка полягає у визначенні юридичної і фактичної долі земельної ділянки сільськогосподарського призначення [53, c. 104], то вона також є складовою змісту права сільськогосподарського землекористування. Так, наприклад, орендар має право передавати земельну ділянку в суборенду третій особі, але за наявності згоди власника земельної ділянки і на строк, який не перевищує строку права оренди (ст. 8 Закону України «Про оренду землі»); військові частини, як суб’єкти права постійного сільськогосподарського землекористування, мають право розпоряджатися землями, які надані їм у користування, шляхом надання дозволів фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на таких землях (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони»). Це вказує на те, що сільськогосподарські землекористувачі мають право лише на певні дії щодо розпорядження земельними ділянками, тому правомочність розпорядження земельною ділянкою у сільськогосподарських землекористувачів є частковою, оскільки право на відчуження земельної ділянки залишається за власниками земельної ділянки, а орендарі та постійні землекористувачі мають певні права щодо передачі земельної ділянки у користування третім особам за наявності згоди власника земельної ділянки.

З урахуванням зазначеного можна приєднатися до позиції групи авторів, які стверджують, що зміст права землекористування, у тому числі сільськогосподарського землекористування, складають правомочності володіння, користування та часткового розпорядження земельною ділянкою.

Зміст сільськогосподарського землекористування як правовідношення складається із суб’єктивних прав, інтересів, юридичних обов’язків і заборон, які передбачені чинним законодавством України та розповсюджують свою дію на землекористувачів всіх категорій земель, а також тих, які надані та встановлені саме для користувачів землями сільськогосподарського призначення. Також в законодавстві України містяться норми, які стосуються тільки права оренди, права емфітевзису, права постійного користування чи права на земельну частку (пай).

Суб’єктивні права є одним з елементів змісту права сільськогосподарського землекористування та можуть бути передбачені законодавством та договорами. Сільськогосподарським землекористувачам належать права, які передбачені для землекористувачів всіх категорій земель. До таких прав належать:

а) право самостійно господарювати на землі (п. а ч. 1 ст. 95 ЗК України);

б) право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію, на отримання доходів (п. б ч. 1 ст. 95 ЗК України, п. 3 ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»). Сторони в договорі можуть інакше визначити правову долю посівів, насаджень, виробленої продукції та отриманих доходів. Наприклад, якщо сторони уклали договір про спільну діяльність, то посівний матеріал може належать власнику земельної ділянки, а землекористувач здійснює агротехнічні роботи з посіву, вирощування та збирання врожаю, в такому разі отримана продукція та доходи можуть ділитися між сторонами договору;

в) право використання у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об’єкти, а також інші корисні властивості землі (п. в ч. 1 ст. 95 ЗК України);

г) право на відшкодування збитків у випадках вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов’язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок; погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки; використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі (п. г ч. 1 ст. 95 ЗК України, ст. 156 ЗК України). Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 [170];

ґ) право на компенсацію втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (ст. 207 ЗК України);

д) право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди (п. ґ ч. 1 ст. 95 ЗК України);

е) право вимоги усунення будь-яких порушень прав землекористувача на землю, навіть якщо ці порушення не пов’язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (ч. 2 ст. 152 ЗК України).

До прав сільськогосподарських землекористувачів належать право оренди та суборенди інших земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві, в якому землекористувачу належить право користування істотною частиною масиву (ч. 4 ст. 371 ЗК України).

Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають перелік прав, який значно ширше за перелік прав інших сільськогосподарських землекористувачів. До таких прав належать:

а) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі (п. 1 ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

б) отримувати продукцію і доходи (п. 3 ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

в) за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження (п. 2 ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

г) право на будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем (п. 4 ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

ґ) право витребування орендованої земельної ділянки з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці (ч.2 ст. 27 Закону України «Про оренду землі»);

д) право на відшкодування витрат, які орендар поніс на набуття права оренди, і збитки, які він понесе внаслідок дострокового припинення договору оренди, невиконання орендодавцем умов договору оренди землі, поліпшення орендованої земельної ділянки за власний рахунок за письмової згоди орендодавця (ч. 3 ст. 6, ст. 28 Закону України «Про оренду землі»);

е) право на передачу земельної ділянки в суборенду (ст. 8 Закону України «Про оренду землі»);

є) право обміну належними орендарям правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (ч. 8 ст. 8 Закону України «Про оренду землі»);

ж) право обміну належними їм правами користування земельними ділянками, які розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, шляхом взаємного укладання між суб’єктами договорів оренди, суборенди відповідних ділянок на період дії договору оренди (ч. 3 ст. 371 ЗК України);

з) право на дострокове розірвання договору оренди землі за рішенням суду в порядку, встановленому законом (ч. 3 ст. 31, ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі»);

и) переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) (ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»);

і) переважне право на придбання орендованої земельної ділянки у власність у разі її продажу (ч. 1 ст. 9 Закону України «Про оренду землі»).

У зв’язку з тим, що право оренди землі регулюється не тільки Земельним та Цивільним кодексами України, а й окремим спеціальним законом, тому для орендарів передбачено більший перелік суб’єктивних прав у порівнянні з іншими сільськогосподарськими землекористувачами. На нашу думку, ці права можуть поширюватись і на осіб, які є набувачами й інших прав сільськогосподарського землекористування. Так, наприклад, правовідносини щодо оренди земельних часток (паїв) регулюються Законом України «Про оренду землі», відповідно до Розділу ІХ даного Закону.

Зокрема до прав, що належать виключно орендарям земельних часток (паїв), належать:

а) переважне право сільськогосподарських підприємств на оренду земельних ділянок у громадян на строк, що був обумовлений у договорі оренди земельної частки (паю), або, за погодженням сторін, на інший строк (п. 8 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України);

б) право на продовження терміну оренди земельної частки (паю) до повного завершення збирання врожаю;

в) право вносити зміни та доповнення у договору за згодою обох сторін у письмовій формі (ч. 3 Типового договору оренди земельної частки (паю)).

З поміж інших прав землекористувачам за договорами емфітевзису належать такі права:

а) право відмови від договору емфітевзису, якщо договір укладено на невизначений строк (ч. 2 ст. 408 ЦК України);

б) право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору (ч. 1 ст. 410 ЦК України);

в) право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом (ч. 2 ст. 411 ЦК України).

Військовим частинам, як користувачам землями сільськогосподарського призначення на праві постійного користування, належить право за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади надати дозвіл фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на таких землях (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони»).

Розглянувши положення чинного законодавства можна зробити висновок, що права сільськогосподарських землекористувачів спрямовані на задоволення інтересів землекористувачів у здійсненні господарської діяльності, використанні корисних властивостей земельної ділянки та природних ресурсів, які розміщені на ній, збиранні врожаю та отриманні прибутків, спорудженні господарських будівель, меліоративних систем, відшкодування витрат та збитків, усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою. Також група прав сільськогосподарських землекористувачів пов’язана з дією договорів, на підставі яких виникають права сільськогосподарського землекористування.

В законодавстві закріплені права власників земельних ділянок, які передані у користування. Орендодавцям належать права вимоги до орендарів щодо:

а) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил (п. 2 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»);

б) використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди (п.1. ч. 1 ст. ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»);

в) дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (п. 3 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»);

г) своєчасного внесення орендної плати (п. 4 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»).

Також орендодавцям належать такі права як:

а) відшкодування збитків, у разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов’язаних із зміною її стану (ст. 29 Закону України «Про оренду землі»);

б) отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря, за умов якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, та у разі, якщо розірвання договору не було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов’язань (ч. 2 ст. 32 Закону України «Про оренду землі»);

в) дострокове розірвання договору оренди землі за рішенням суду в порядку, встановленому законом (ч. 3 ст. 31, ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі»);

г) право управлінця спадщиною на передачу земельної ділянки в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою (ч. 6 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Виключно власникам земельних ділянок, які передані у користування за договорами емфітевзису, належать наступні права:

а) право відмови від договору емфітевзису, якщо договір укладено на невизначений строк (ч. 2 ст. 408 ЦК України);

б) право вимоги до землекористувачів про використання земельної ділянки за призначенням, встановленим у договорі (ч. 1 ст. 409 ЦК України);

в) право на отримання плати від землекористувача за користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (ч. 2 ст. 409 ЦК України);

г) переважне право на придбання права емфітевзису, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах (ч. 2 ст. 411 ЦК України);

ґ) право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права емфітевзису), у разі продажу землекористувачем такого права іншій особі, у розмірі встановлених договором (ч. 5 ст. 411 ЦК України).

В підсумку можна сказати, що права власників земельних ділянок, які передані у сільськогосподарське землекористування, полягають у непорушності їх прав власності на землю, а також у правах вимоги до землекористувачів щодо збереження та охорони земель та ґрунтів, їх раціонального та цільового використання, отриманні плати за землекористування та відшкодування завданих збитків.

Як зазначалось вище, законний інтерес також є складовою правовідносин щодо сільськогосподарського землекористування та прямо не вказується в нормах права, а може випливати із змісту об’єктивного права або може бути закріплений у юридичному дозволі.

Вчені-економісти зазначають, що відносини із землекористування відповідатимуть покладеним на них функціям, якщо в них буде закладено ефективний механізм реалізації інтересів обох сторін (власника та землекористувача) [39, c. 35]. Проте правовий режим земель сільськогосподарського призначення зумовлює наукові обґрунтування щодо трисуб’єктної структури права сільськогосподарського землекористування. Зокрема, П.Ф. Кулинич зазначає, що в договорі оренди земель сільськогосподарського призначення повинен враховуватись інтерес третьої сторони – суспільства, - який полягає в охороні якісного стану сільськогосподарського земельного фонду країни [90, c. 76-80]. В економічній літературі також наголошується на важливості державного регулювання укладання договорів оренди сільськогосподарських земель, з метою забезпечення балансу соціально-економічних інтересів суб’єктів земельних правовідносин та раціонального землекористування [c. 10]. В земельно-правовій науці Т.Є. Харитонова зазначає, що «зміст прав на чужі земельні ділянки формується з врахуванням забезпечення балансу публічних і приватних інтересів у використанні землі, збереженні корисних властивостей землі, її цільового призначення, функціонального використання відповідно до категорії земель з обов’язковим додержанням вимог чинного земельного, екологічного законодавства щодо виконання комплексу природоохоронних заходів, охорони землі як основного національного багатства» [229, c. 9]. Також у зарубіжній літературі висловлюється думка щодо трьохсторонньої структури договору оренди сільськогосподарських земель, в якому будуть відображені інтереси землевласника, орендаря та держави. На кожного з них покладаються певні обов’язки, головний з яких буде за державою та полягатиме у створенні належних умов, в яких могли б функціонувати землевласник та орендар [255, c. 21].

Забезпечення балансу публічного та приватного інтересу найбільше простежується в змісті права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, адже виходячи із правового режиму цих земель вбачається, що держава має інтерес у збереженні кількісних та якісних показників сільськогосподарських земель та ґрунтів при здійсненні господарської діяльності сільськогосподарськими товаровиробниками. З огляду на це ми погоджуємось з думкою О.А. Вівчаренка, що у законодавчому регулюванні правовідносин щодо землекористування максимально знайдений консенсус між екологічними та економічними інтересами [18, c. 98], тобто інтересами держави у збереженні земель та інтересу землекористувачів у отриманні прибутків.

Інтерес держави у охороні земель сільськогосподарського призначення спрямований не тільки на збереження і відтворення земель та їх якостей, а й на забезпечення продовольчої та екологічної безпеки країни [18, c. 93]. Цей інтерес може проявлятися у нормативному встановленні вимог до землекористувачів. Так, наприклад, в ч. 3 ст. 37 Закону України «Про охорону земель» зазначено, що держава може встановлювати обмеження діяльності на землях сільськогосподарського призначення з метою охорони родючості ґрунтів. Обмеження можуть встановлюватись щодо вирощування певних сільськогосподарських культур, застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій; розорювання сіножатей, пасовищ; використання деградованих, малопродуктивних, а також техногенно забруднених земельних ділянок; необґрунтовано інтенсивного використання земель.

Також інтерес держави у збереженні земель сільськогосподарського призначення простежується у встановлених обов’язків для землекористувачів при здійсненні ними господарської діяльності, які закріплені у ст. 35 Закону України «Про охорону земель» та спрямовані на охорону сільськогосподарських земель, їх захист від ерозії, деградації та забруднення, підвищення родючість ґрунтів.

В ч.ч. 11, 12 ст. 93 ЗК України, ч.ч. 3, 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі», які встановлюють мінімальний строк оренди земель сільськогосподарського призначення та меліорованих земель, також відображаються інтерес держави у забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими землями та збереженні їх якості. Проте, на нашу думку, встановлення мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення не є ефективним інструментом забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими землями та збереженні їх якості, оскільки землекористувач впродовж 7-10 років може не дотримуватись правил сівозмін та не покращувати якісний стан земель. На сучасному етапі найбільш ефективним інструментом забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими землями та збереженні їх якості ми вважаємо перехід землекористувачів до використання технологій точного землеробства, які сприяють покращенню якісних показників земель, мінімізації витрат землекористувачів та збільшенню врожайності. Окрім того, в результаті використання технологій точного землеробства, у землекористувача буде формуватися історія земельних масивів, тобто накопичення інформації про посіви та обробіток земельних масивів, яка слугуватиме основою для прийняття ефективних рішень для застосування оптимальних аграрних технологій. З огляду на зазначене вбачається необхідність у перегляді підходу держави щодо забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими землями та збереженні їх якості, шляхом скасування норм про мінімальний строк оренди сільськогосподарських земель, які не виправдовують свою ефективність, та закріплення правових механізмів стимулювання землекористувачів використовувати технології точного землеробства.

Враховуючи все вищезазначене можна зробити висновок, що не зважаючи на двосторонню природу правовідносин щодо сільськогосподарського землекористування, змісту права сільськогосподарського землекористування властиве задоволення інтересів трьох суб’єктів – землевласника, землекористувача та держави (суспільства). Інтерес землевласника полягає у непорушності права власності на землю, збереженні земельної ділянки, отриманні плати за користування земельною ділянкою та відшкодуванні завданої шкоди. Інтерес сільськогосподарського землекористувача у здійсненні сільськогосподарської діяльності на земельній ділянці, яка перебуває у користуванні, отриманні продукції та доходів від такої діяльності, безперешкодна реалізація права користування земельною ділянкою та інші. Інтерес держави (суспільства) полягає у збереженні кількості та якості сільськогосподарських земель, раціональному користуванні ними, забезпеченні продовольчої безпеки держави.

Суб’єктивним правам землевласників та землекористувачів кореспондують їх юридичні обов’язки. До обов’язків всіх сільськогосподарських землекористувачів відносяться наступні обов’язки:

а) дотримуватися вимог земельного та природоохоронного законодавства України (п. 1 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про охорону земель);

б) цільове використання земельної ділянки та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку (п. 9 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про охорону земель);

в) забезпечувати додержання встановленого законодавством України режиму використання земель, що підлягають особливій охороні (п. 8 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про охорону земель);

г) обов’язок збереження, підвищення родючості та відтворення ґрунтів та інших корисних властивостей землі на основі застосування екологобезпечних технологій обробітку і техніки, здійснення інших заходів, які зменшують негативний вплив на ґрунти, запобігають безповоротній втраті гумусу, поживних елементів тощо (п. ґ  ч. 1 ст. 96 ЗК України, п. 2 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі», п. 3  ч. 1 ст. 35, ч. 1 ст. 37 Закону України «Про охорону земель);

ґ) забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження підтоплення, заростання бур’янами, чагарниками і дрібноліссям (п. 10 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про охорону земель);

д) уживати заходів щодо запобігання негативному і екологонебезпечному впливу на земельні ділянки та ліквідації наслідків цього впливу (п. 11 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про охорону земель);

е) сприяти систематичному проведенню вишукувальних, обстежувальних, розвідувальних робіт за станом земель, динамікою родючості ґрунтів (п. 6 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про охорону земель);

є) одержання високих урожаїв сільськогосподарських культур шляхом застосування науково обґрунтованих технологій вирощування високоврожайних, стійких до захворювань та шкідників, адаптованих до ґрунтово-кліматичних умов сортів і гібридів сільськогосподарських культур) (п. 1 ч. 1 ст. 25 Закону України «Про меліорацію земель»);

ж) дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов’язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів (п. 4 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про охорону земель);

з) надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування відомості про застосування пестицидів та агрохімікатів, а також інформацію щодо стану, деградації та забруднення земельних ділянок (п.п. 5, 7 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про охорону земель);

и) обов’язок співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного із землекористувачів та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (ч. 3 ст. 103 Земельного кодексу України);

і) збереження геодезичних знаків, протиерозійних споруд, мереж зрошувальних і осушувальних систем (п. є ч. 1 ст. 96 Земельного кодексу України);

ї) належне використання та збереження меліоративних систем, які розтасовані на земельних ділянках, що перебувають у користуванні (ч. 1 ст. 25 Закону України «Про меліорацію земель», ч. 2 ст. 38 Закону України «Про охорону земель»).

Обов’язки, які належать орендарям сільськогосподарських земель:

а) приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі (п. 1 ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

б) виконувати встановлені щодо об’єкта оренди обмеження (обтяження) (п. 2 ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

в) сплачувати орендну плату;

г) здійснення інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об’єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації (ч. 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»);

ґ) повернути орендодавцеві земельну ділянку, у разі припинення або розірвання договору оренди землі (ч. 1 ст. 34 Закону України «Про оренду землі»);

д) відшкодування орендодавцю завдані збитки, у разі невиконання орендарем обов’язку щодо умов повернення земельної ділянки (ч. 2 ст. 34 Закону України «Про оренду землі»).

До обов’язків, які належать тільки землекористувачам за договорами емфітевзису, відносяться:

а) повідомлення про відмову від безстрокового договору емфітевзису не менш як за один рік другу сторону договору емфітевзису (ч. 2 ст. 408 ЦК України);

б) внесення плати за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом (ч. 2 ст. 410 ЦК України);

 в) ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації (ч. 3 ст. 410 ЦК України);

г) письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею (ч. 3 ст. 411 ЦК України).

Як вбачається, більшість обов’язків сільськогосподарських землекористувачів спрямовані на забезпечення цільового використання земельної ділянки, дотримання вимог земельного та природоохоронного законодавства, раціонального користування сільськогосподарськими землями, захист та охорону земель та ґрунтів, збереження та відновлення меліоративних систем, відшкодуванню власнику завданих збитків, виплаті плати за користування земельною ділянкою.

На власників земельних ділянок, які передають земельні ділянки у сільськогосподарське користування, також покладені обов’язки. Так, до обов’язків орендодавців належать:

а) повідомлення в письмовій формі орендаря про намір продажу земельної ділянки третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається (ч. 2 ст. 9 Закону України «Про оренду землі»);

б) передача в користування земельної ділянки у стані, що відповідає умовам договору оренди (п.1 ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»);

в) забезпечення реалізації прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки (п. 2 ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»);

г) утримання від вчинення дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою (п. 3 ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»);

ґ) відшкодування орендарю капітальних витрат, які пов’язані з поліпшенням стану об’єкта оренди, що проводилося орендарем за згодою орендодавця, а також збитків, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди (ч. 3 ст. 6, п. 4 ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»);

д) попередження орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об’єкта оренди (ч. 5 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»).

До обов’язків, які покладаються тільки на власників земельних ділянок, що передані у користування за договором емфітевзису, відносяться:

а) повідомлення про відмову від безстрокового договору емфітевзису не менш як за один рік другу сторону договору емфітевзису (ч. 2 ст. 408 ЦК України);

б) утримання від вчинення дій, які б перешкоджали землекористувачеві у здійсненні його прав (ч. 3 ст. 409 ЦК України).

Із зазначених обов’язків власників земельних ділянок, які передані у сільськогосподарське користування третім особам, вбачається, що вони спрямовані перш за все на гарантування та забезпечення реалізації прав сільськогосподарських землекористувачів, та полягають в утриманні від вчинення певних дій, завчасного повідомлення про зміну правовідносин щодо сільськогосподарського землекористування, відшкодування завданої шкоди.

В законодавстві також закріплено ряд заборон, які встановлені для сільськогосподарських землекористувачів. Зокрема такі заборони встановлені щодо:

а) використання земельних ділянок способами, що призводять до погіршення їх якості (ч. 2 ст. 37 Закону України «Про охорону земель»);

б) зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу  (ч. 2 ст. 168 ЗК України);

в) відчуженні права емфітевзису на земельні ділянки державної або комунальної власності її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), а також внесення до статутного капіталу, передання у заставу (ч. 3 ст. 1021 ЗК України);

г) відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності її орендарем іншим особам, внесення до статутного капіталу, передання у заставу, крім права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, якщо будівництво розпочато (ч.1, 2 ст. 81 Закону України «Про оренду землі»).

ґ) відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря (ч. 4 ст. 9 Закону України «Про оренду землі»).

Із змісту зазначених заборон, які встановлюються при реалізації права сільськогосподарського землекористування, вбачається, що вони спрямовані на збереження якості земель та ґрунтів, непорушності права державної та комунальної власності на сільськогосподарські землі.

Узагальнюючи зазначене вище можна сформулювати поняття змісту права сільськогосподарського землекористування як правомочностей фізичних та юридичних осіб щодо володіння, користування та часткового розпорядження землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарського використання землями та земельними частками (паями) для виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, на засадах раціонального використання та охорони земель і ґрунтів.

Підводячи підсумок проведеного у цьому підрозділі дослідження змісту права сільськогосподарського землекористування, можна зробити наступні висновки та пропозиції:

1) зміст права сільськогосподарського землекористування, складають правомочності володіння, користування та часткового розпорядження землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарського використання землями, земельними частками правами;

2) значну роль у змісті права сільськогосподарського землекористування відіграють правові норми, які закріплюють та гарантують права, інтереси, обов’язки та заборони землевласників, землекористувачів та держави (суспільства) щодо раціонального та цільового використання земель для здійснення сільськогосподарської діяльності, збереження та охорони земель та ґрунтів, гарантуючи непорушність прав на землю.

## Висновки до Розділу 2

1. Згідно чинного законодавства громадяни України для задоволення власних продовольчих потреб мають право набувати у користування земельні ділянки для городництва, садівництва, сінокосіння, випасання худоби, ведення особистого селянського господарства. Водночас таке право потребує розширення, а саме: а) доцільно передбачити в ч. 1 ст. 34, ч. 1 ст. 36 ЗК України можливість громадян набути право емфітевзису на земельні ділянки для сінокосіння, випасання худоби і для городництва; б) необхідно усунути правову прогалину щодо передачі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства у користування громадянам України шляхом внесення відповідних змін до ст. 33 ЗК України.

2. Система прав громадян на отримання земельної ділянки для створення та ведення фермерського господарства розвивалась досить хаотично, в результаті чого в даний час громадяни не можуть розпоряджатися своїми правами довічного успадкованого володіння та постійного користування, перебувають під загрозою їх втрати, окрім того спадкоємці не можуть успадкувати право на земельну ділянку, яка є базою для вирощування сільськогосподарської продукції та ведення фермерського господарства. Так само залишається невизначеним питання правової долі земельних ділянок, які були надані фермерським господарствам на праві постійного користування, що унеможливлює реалізацію даного права та загрожує втратою прав на земельні ділянки. Це в свою чергу звужує конституційне право громадян на здійснення підприємницької діяльності, передбачене ч. 1 ст. 42 Конституції України.

3. Для усунення перешкод при набутті громадянами прав на земельні ділянки для ведення фермерського господарства та мінімізації юридичних дефектів, пропонуємо внести зміни до ч. 6 ст. 118 ЗК України та виключити із переліку документів, які громадянин надає для отримання земельної ділянки, документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

4. Правове становище агрохолдингів, які є найбільшими землекористувачами сільськогосподарських земель в Україні, не визначене законодавством, тому агрохолдинги не мають земельної правосуб’єктності; до їх структури входять інші сільськогосподарські підприємства – фермерські господарства, господарські товариства та сільськогосподарські кооперативи, які де-юре є суб’єктами права сільськогосподарського землекористування.

5. Сучасна правова модель користування сільськогосподарськими землями державними підприємствами, установами та організаціями є неефективною та суперечить принципу раціонального використання земель, а тому з огляду на це необхідно: а) провести інвентаризацію таких земель; б) припинити право постійного користування та оренди землями, які після проведення інвентаризації будуть визнані такими, що можуть бути передані у користування приватним підприємствам; в) передати такі землі у власність об’єднаним територіальним громадам, які зможуть надавати їх у користування приватним суб’єктам, а отримана плата за землекористування буде надходити до місцевих бюджетів; г) законодавчо закріпити можливість передачі земель, які надані на праві постійного користування, у вторинне землекористування.

6. З метою гарантування прав місцевого населення на доступ до земельних ресурсів, прав на працю за місцем проживання та забезпечення продовольчої безпеки держави пропонуємо законодавчо закріпити правові інструменти, які стимулюватимуть залучення іноземних інвестицій для сталого розвитку сільських територій без набуття прав сільськогосподарського землекористування, а саме: державна підтримка сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів та інших сільськогосподарських та несільськогосподарських підприємств, які створені із залученням іноземних інвестицій; часткова компенсація державою будівництва потужностей із зберігання і переробки сільськогосподарської продукції; звільнення перевізників сільськогосподарської продукції річковим транспортом від сплати акцизного збору на пальне.

7. До об’єктів права сільськогосподарського землекористування належать: а) землі сільськогосподарського призначення; б) придатні для сільськогосподарського використання землі; в) земельні частки (паї).

8. Об’єктом права сільськогосподарського землекористування можуть бути також землі, які придатні для здійснення виробничо-господарської діяльності аграрних товаровиробників, а саме: землі водного фонду, землі лісового фонду, землі оборони.

9. Змістом права сільськогосподарського землекористування є правомочності фізичних та юридичних осіб щодо володіння, користування та часткового розпорядження землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарського використання землями та земельними частками (паями) для виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, на засадах раціонального використання та охорони земель і ґрунтів.

10. Права сільськогосподарських землекористувачів спрямовані на задоволення інтересів землекористувачів у здійсненні господарської діяльності, використанні корисних властивостей земельної ділянки та природних ресурсів, які розміщені на ній, збиранні врожаю та отриманні прибутків, спорудженні господарських будівель, меліоративних систем, відшкодування витрат та збитків, усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою. Також група прав сільськогосподарських землекористувачів пов’язана з дією договорів, на підставі яких виникають права сільськогосподарського землекористування.

11. Права власників земельних ділянок, які передані у сільськогосподарське землекористування, полягають у непорушності їх прав власності на землю, а також у правах вимоги до землекористувачів щодо збереження та охорони земель та ґрунтів, їх раціонального та цільового використання, отриманні плати за землекористування та відшкодування завданих збитків.

12. Не зважаючи на двосторонню природу правовідносин щодо сільськогосподарського землекористування, змісту права сільськогосподарського землекористування властиве задоволення інтересів трьох суб’єктів: землевласника, землекористувача та держави (суспільства). Інтерес землевласника полягає у непорушності права власності на землю, збереженні земельної ділянки, отриманні плати за користування земельною ділянкою та відшкодуванні завданої шкоди. Інтерес сільськогосподарського землекористувача у здійсненні сільськогосподарської діяльності на земельній ділянці, яка перебуває у користуванні, полягає в отриманні продукції та доходів від такої діяльності, безперешкодній реалізації права користування земельною ділянкою та ін. Інтерес держави (суспільства) полягає у збереженні кількості та якості сільськогосподарських земель, раціональному користуванні ними, забезпеченні продовольчої безпеки держави.

13. Вбачається необхідність у перегляді підходів держави до забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими землями та збереження їх якості шляхом скасування законодавчих приписів про мінімальний строк оренди сільськогосподарських земель, які не виправдовують свою ефективність, та закріплення правових механізмів стимулювання землекористувачів до використання технології точного землеробства.

14. Більшість обов’язків сільськогосподарських землекористувачів спрямовано на забезпечення цільового використання земельної ділянки, дотримання вимог земельного та природоохоронного законодавства, раціонального користування сільськогосподарськими землями, захист та охорону земель та ґрунтів, збереження та відновлення меліоративних систем, відшкодування власнику завданих збитків, виплату плати за користування земельною ділянкою.

15. Обов’язки власників земельних ділянок, які передані у сільськогосподарське користування третім особам, спрямовані перш за все на гарантування та забезпечення реалізації прав сільськогосподарських землекористувачів, та полягають в утриманні від вчинення певних дій, завчасному повідомленні про зміну правовідносин щодо сільськогосподарського землекористування та відшкодуванні завданої шкоди.

16. Заборони, які встановлюються при реалізації права сільськогосподарського землекористування, спрямовані на збереження якості земель та ґрунтів, а також гарантування непорушності права державної, комунальної та приватної власності на сільськогосподарські землі.

## Розділ 3

**Особливості здійснення окремих видів права сільськогосподарського землекористування в Україні**

Для подальшого проведення дослідження особливостей здійснення окремих видів прав сільськогосподарського землекористування в Україні потребує з’ясування змісту поняття «здійснення права», яке в юридичній доктрині часто ототожнюються із поняттям «реалізація права».

Здійснення суб’єктивного права в теорії права визначають як поведінку особи, спрямовану на реалізацію змісту належного їй суб’єктивного права; втілення правової можливості в дійсність; використання передбачених цивільно-правовою нормою можливостей конкретним правовласником; перетворення в дійсність конкретної можливості, що становить зміст суб’єктивного права [125, c. 32]. Для здійснення суб’єктивних прав є необхідними наступні умови: наявність у особи (суб’єкта) прав; наявність у суб’єкта права належного обсягу цивільної дієздатності; відсутність юридичних та фактичних перешкод для відповідної поведінки суб’єкта; наявність належного суб’єкта прав [237, c. 12-15]. В свою чергу, реалізацію норм права визначають як втілення правових норм і приписів у правомірній поведінці суб’єктів права, у їх правотворчій діяльності. Їх можна розглядати як процес і як кінцевий результат [206, c. 559].

Питання співвідношення понять «здійснення прав на землю» та «реалізація прав на землю» досліджували В.В. Носік [116] та Т.Є. Харитонова. Підтримуємо їх думку, що термін «здійснення» прав є узагальнюючим і містить у собі такі поняття, як «набуття» та «реалізація» [228, c. 8-23].

## 3.1 Здійснення права оренди на землях сільськогосподарського призначення

Оренда землі в сучасних умовах розвитку земельних правовідносин є найпоширенішою формою набуття прав сільськогосподарського землекористування в Україні. Починаючи з 1990 року у законодавчому регулюванні права оренди земель сільськогосподарського призначення відбулися істотні зміни підходів до моменту виникнення права, форми договору та його істотних умов, що не лише не сприяло підвищенню ефективності правового регулювання земельних орендних відносин, але, навпаки, призвело до появи юридичних дефектів, а також численних судових спорів. Постійна динаміка законодавчого регулювання земельно-орендних правовідносин потребувала наукового дослідження. Особливості права оренди земель сільськогосподарського призначення досить активно досліджуються в науці земельного права України. Зокрема, зазначеним питанням присвятили свої праці представники вітчизняної земельно-правової доктрини Г.М. Беженар [7], Д.В. Бусуйок [16], О.В. Глотова [22, 23], К.О. Дремлюга [33], Н.В. Ільків [54], І.І. Каракаш [58], Т.О. Коваленко [32], О.С. Комарова [77], П.Ф. Кулинич[90, 91], А.М. Мірошниченко[101, 108, 109], В.В. Носік, А.І. Ріпенко [109], В.Д. Сидор  [202], Н.І. Титова [53] та інші вчені. Порядок, умови та підстави укладення та виконання договорів оренди земельних ділянок досліджуються також у цивільно-правовій доктрині, зокрема в роботах А.Г. Брунь [14], О.В. Дзери [32] та інших вчених. Водночас зміни чинного земельного законодавства, спрямовані на дерегуляцію земельних правовідносин, а також домінування права оренди землі з-поміж інших прав сільськогосподарського землекористування, зумовлюють актуальність проведення дослідження специфіки здійснення права оренди земель сільськогосподарського призначення в даний час та обґрунтування пропозицій щодо удосконалення законодавства на майбутнє.

За статистичними даними станом на кінець 2016 р. в оренду було передано 16475,3 тисяч гектарів земель сільськогосподарського призначення. На початок 2017 року в Україні укладено 4,8 млн. договорів оренди земель сільськогосподарського призначення [45].

Вчені-економісти визначають ринок землі як особливу сферу товарної економіки, в якій виникають економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу з позиції екологічної безпеки. Також вони зазначають, що ринок земель сільськогосподарського призначення, який розуміємо як сукупність угод із приводу обороту землі і прав користування та володіння нею, перебуває в стані становлення [123, c. 7-8]. Так, починаючи з 2002 року внаслідок дії заборони на купівлю-продаж або інші способи відчуження деяких видів земель сільськогосподарського призначення, передбаченої п. 15 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України, ринок земель у формі купівлі-продажу практично заблоковано, тому оренда земель сільськогосподарського призначення є основним видом угод з набуття прав на землі даної категорії [234, c. 44] та складає близько 90% всіх угод. З огляду на це можна зробити висновок, що в Україні фактично існує земельний ринок у формі оренди земель сільськогосподарського призначення. В зарубіжній літературі зазначається, що земельний ринок у формі оренди землі розвивається раніше, швидше і має більше переваг, ніж ринок землі в формі купівлі-продажу [256, c. 5-6].

В деяких країнах оренда землі також є основною формою набуття прав на землю сільськогосподарського призначення. Так, у Бельгії в користуванні орендарів знаходиться 68% сільськогосподарських земель, у Франції – 53%. Популярність земельно-орендних правовідносин пов’язана з такими економічними факторами, як дешевизна набуття прав на землю, що дає можливість заощадити капітал та вкласти його в сільськогосподарське виробництво [12, c.88]. Загалом у Бельгії, Франції, Люксембурзі, Великобританії, Німеччині та Нідерландах фермери при розширенні господарства традиційно надають перевагу не купівлі-продажу, а оренді землі [39, c.31]. Такі економічно успішні країни як Нідерланди та Ізраїль побудували свої земельні правовідносини саме на праві оренди [218, c. 41].

Українські вчені-економісти зазначають, що на сьогодні оренда земель є найбільш доступною та розвиненою формою консолідації земель. В свою чергу, консолідація земель застосовується для більш великого та більш раціонального землекористування, а також може бути використана для розвитку сільських територій і підвищення їх екологічної стійкості [217, c. 34].

Спільною стратегією Європейського Союзу щодо України, схваленою Європейською Радою 11 грудня 1999 р., з метою підтримки процесу економічних перетворень в Україні передбачено проведення земельної реформи, що є необхідним для забезпечення, серед іншого, можливості використання права довгострокової оренди землі як застави під позики, що забезпечить зростання обсягу інвестицій у сільськогосподарську галузь [62]. Також в 2016 р. Уряд України запропонував реформувати земельні відносини шляхом впровадження продажу права оренди земель сільськогосподарського призначення [219].

Орендна форма ринку земель сільськогосподарського призначення, на наш погляд, є найбільш прийнятною, особливо в умовах поширення світової тенденції великомасштабних придбань прав на сільськогосподарські землі іноземними особами. Адже за умови продажу права оренди земель, право власності залишається за власниками земель, котрими переважно виступають фізичні та юридичні особи України, державні органи та органи місцевого самоврядування України (ст. 4 Закону України «Про оренду землі»). Крім того, в умовах ринку земель у формі права оренди сільськогосподарські землі будуть розподілятися між найбільш ефективними сільськогосподарськими товаровиробниками, а тому вони будуть оброблятися ефективніше та раціональніше. Вважаємо доречним і в подальшому регулювати орендні правовідносини саме як речове право, адже це надасть можливість орендарям – сільськогосподарським товаровиробникам – збільшити капітал свого господарства, залучати нові інвестиції, заставляти право оренди сільськогосподарських земель [248, c. 151].

В 2008 році ст. 93 ЗК України було доповнено частиною 5, в якій йдеться про те, що право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом. Такі винятки встановлені в ст. 81 Закону України «Про оренду землі» щодо заборони відчужувати права оренди на землі державної та комунальної власності, а також щодо відчуження права оренди на земельні ділянки, які надані для будівництва житлових будинків. Зазначені приписи були закріплені в законодавстві в результаті прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 р. [144], який не мав на меті врегульовувати питання купівлі-продажу прав сільськогосподарського землекористування. Проаналізувавши зміст ч. 5 ст. 93, ст. 127, главу 21 ЗК України можна дійти висновку, що в них йдеться не про продаж права землекористування, а про продаж права на укладання угод із землекористування, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 135 ЗК України за результатами проведення земельних торгів укладаються договори оренди землі, емфітевзису, а не договори купівлі-продажу права землекористування. В ч. 1 ст. 6 Закону України «Про оренду землі» зазначено, що орендар набуває право оренди землі на підставі договору оренди землі. З наведеного вище вбачається, що на сучасному етапі законодавчого регулювання орендних відносин особи не можуть укладати угоди щодо відчуження права оренди землі.

У 2017 році існувала законодавча ініціатива щодо забезпечення права орендарів на розпорядження своїм правом оренди земельної ділянки шляхом застави та продажу [182]. В проекті закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» реєстраційний номер 6513 від 25 травня 2017 року пропонувалось викласти в новій редакції ст. 81 Закону України «Про оренду землі» та закріпити в ній право орендаря на відчуження права оренди на підставі договору міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод, внесення до статутного капіталу, проте такі умови повинні бути передбачені договором оренди землі. Угода про відчуження права оренди землі повинна бути в письмовій нотаріальній формі, на підставі якої реєструється перехід права оренди землі. Також в зазначеному проекті закону пропонується внести зміни до ст. 5 Закону України «Про іпотеку», в якій визначити, що право оренди землі є нерухомим майном з метою віднесення його до предметів іпотеки. Застава права довгострокової оренди землі є вигідною для сільськогосподарських товаровиробників і банків, адже суб’єкти агробізнесу отримають дешеві кредити, а банки – якісне забезпечення позик. Якщо фермер не виконає зобов’язання за кредитом, банк може знайти ефективного сільськогосподарського товаровиробника, якому запропонує працювати на орендованій землі, тим самим банк отримає свої гроші [233]. Тож запропоновані законодавчі ініціативи щодо відчуження права оренди, а також його застави та внесення до статутного капіталу, на нашу думку сприятимуть забезпеченню обігу земель, їх раціональному перерозподілу та консолідації, навіть за умови функціонування ринку купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Проте водночас відповідних змін потребує і спеціальне законодавство щодо реєстрації речових прав на нерухоме майно [245, c. 254].

Як зазначалось вище, право оренди земельної ділянки оформлюється договором. У ст. 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі визначається як договір, за яким орендодавець зобов’язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

В останні роки в Україні відбулись позитивні кроки в дерегуляції орендних земельних правовідносин, що сприяє розвитку ринку земель [247, c. 237]. Так, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 р. було зменшено кількість істотних умов договору з одинадцяти до трьох, а також скасовано обов’язкові додатки до договору оренди. Наразі у ст. 15 Закону України «Про оренду землі» передбачено такі істотні умови договору оренди землі як об’єкт оренди, строк дії договору оренди, орендна плата.

Об’єктом договору оренди земель сільськогосподарського призначення може бути земельна ділянка відповідного цільового призначення. З метою її ідентифікації необхідно зазначати кадастровий номер, місцезнаходження та розмір. Відповідно до Розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» об’єктом договору оренди земель сільськогосподарського призначення можуть бути також земельні частки (паї), місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування. Законодавством передбачено можливість передачі за договором оренди декількох земельних ділянок, що перебувають у власності або у розпорядженні одного орендодавця.

Наступною істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. В земельно-правовій науці В.Д. Сидор зазначає, що орендна плата – це той економічний стимул, який змушує власника передати в оренду свою землю [203].

В таких зарубіжних країнах як Данія, Греція, Ірландія сторони договору оренди землі самостійно домовляються про рівень орендної плати. В Бельгії, Нідерландах, Іспанії, Португалії законодавчо встановлено рівень орендної плати, яка виплачується в грошовій формі, виходячи із потенційного врожаю і цін у минулі роки [12, c. 90]. У Франції орендна плата встановлюється на основі вартості основних сільськогосподарських продуктів за останні п’ять років. Власник земельної ділянки та орендар вибирають перелік продуктів, за цінами яких буде визначатись розмір орендної плати. Вартість обраного набору не повинна перевищувати 20% вартості сільськогосподарської продукції за останні 5 років, вирощеної на орендованій землі. В Нідерландах ставки орендної плати визначаються залежно від виду сільськогосподарських угідь та нараховуються додаткові платежі за проведення заходів по збереженню родючості землі. Орендна плата переглядається кожні 3 роки, у зв’язку з необхідністю переоцінки якості земель. Максимальний розмір орендної плати регламентується державою [195, c. 55-56]. В країнах ЄС виділяють три способи визначення рівня орендної плати: 1) орендна плата складає 50% у сукупному підприємницькому доході; 2) орендна плата – на рівні банківської ставки (5% і нижче); 3) орендна плата становить 5-15% від сукупного доходу фермерів [39, c. 33-34].

У ст. 21 Закону України «Про оренду землі» визначено орендну плату за землю як платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. При оренді земельних ділянок приватної власності розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Якщо орендуються земельні ділянки державної чи комунальної власності, то розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3% та не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки. Виключенням з максимального обмеження орендної плати є випадок, коли орендар визначається на конкурентних засадах (ст. 288 ПК України). Податковий період для сплати орендної плати складає 1 рік (ст. 285 ПК України). В економічній літературі пропонується розмір орендної плати визначати від обсягу прибутку з одиниці орендованої землі в розмірі 10-15% [35, c. 5]. В 2010 році середній розмір річної орендної плати за 1 гектар сільськогосподарських земель становив 303,4 грн., що складало 2,5% від середньої нормативної грошової оцінки ріллі по Україні [223], станом на 2016 рік середній розмір річної орендної плати становить 1093,4 грн. за гектар [98].

Хоча грошова і натуральна форми орендної плати передбачені для земель всіх категорій, натуральна форма особливо доречна у випадку оренди земель сільськогосподарського призначення. Адже на них орендар може вирощувати сільськогосподарську продукцію, в отриманні якої можуть бути зацікавлені орендодавці, які переважно є жителями сільських територій та використовують сільськогосподарську продукцію в підсобному господарстві. Однак сільськогосподарським підприємствам складно контролювати виплати орендної плати в натуральній формі, тому для більш ефективного планування господарської діяльності орендарі переходять на виплати орендної плати в безготівковій формі [10].

Щодо строку дії договорів оренди землі, то станом на 2016 рік від загальної кількості укладених договорів оренди землі сільськогосподарського призначення 26% договорів були укладені строком до 7 років, 11% - строком на 7 років, 46% - строком на 8-10 років, 18% - строком більше 10 років [223]. Наразі в законодавстві існують обмеження і максимального, і мінімального строків договорів оренди землі. Максимальний строк оренди землі не повинен перевищувати 50 років. При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства мінімальний строк оренди становить 7 років. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких проводиться гідротехнічна меліорація» від 20 вересня 2016 р. встановлений мінімальний строк у 10 років для оренди земельних ділянок меліорованих земель і земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація. На думку експертів в галузі земельних відносин, таке встановлення мінімального строку оренди земель сприятиме залученню інвестицій в сільське господарство, будівництву меліоративних систем, використанню тривалих сівозмін та зменшенню хімізації [215, c. 35]. Проте наразі у осіб відсутня можливість набути право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення на короткий період, наприклад, для розміщення пасіки, випасання худоби, збирання врожаю тощо. Також власники та землекористувачі не можуть передати земельні ділянки сільськогосподарського призначення на короткий період у користування третім особам у разі виникнення обставин, які унеможливлюють їх використання впродовж певного періоду часу, що може призвести до погіршення стану земель. За таких умов особи вимушені укладати договори щодо короткострокового сільськогосподарського землекористування, які формують так званий «сірий» ринок землі. З огляду на ці обставини, вважаємо, що законодавче встановлення мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення має негативний вплив на розвиток ринку земель та не є ефективним інструментом забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими землями та збереженні їх якості. Як було обґрунтовано в підрозділі 1.2., законодавчо встановлений мінімальний строк оренди земель сільськогосподарського призначення повинен бути скасований, а натомість в законодавстві варто передбачити правовий механізм стимулювання землекористувачів до використання технології точного землеробства, зокрема шляхом часткової компенсації вартості надання послуг з точного землеробства та вартості техніки, обладнання, програмного забезпечення для точного землеробства.

Орендарям земель сільськогосподарського призначення, на відміну від інших землекористувачів, належать права на пролонгацію договорів оренди землі, право на передачу землі в суборенду, право обміну належними їм правами користування земельними ділянками в межах одного земельного масиву, переважне право особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, на оренду чи суборенду іншої земельної ділянки у такому масиві. Всі зазначені права розглянемо нижче.

З метою захисту прав попередніх добросовісних орендарів законодавство України гарантує їм переважне право на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель. Це визначене законом переважне право орендаря укласти договір оренди землі на новий строк, що виникає у разі належного виконання ним обов’язків за умовами договору та по закінченню строку договору оренди землі, або коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди за відсутності заперечень орендодавця. Це право закріплене в приписах ст. ст. 764, 777 ЦК України та деталізоване у ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Однак на практиці виникають численні проблеми, пов’язані із здійсненням цього права та можливим захистом у випадку його порушення.

Законодавством передбачено два випадки поновлення (пролонгації) договору оренди землі: 1) при належному виконанні орендарем своїх обов’язків за договором, строк якого закінчується, орендар отримує переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди землі на новий строк (ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»); 2) орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, за відсутності протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі (ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»).

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли» від 20 вересня 2016 р. внесено зміни до Закону України «Про оренду землі» та доповнено частиною 7 статтю 19, яка передбачає ще один випадок пролонгації договору оренди землі. Так, якщо строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився у день або після смерті орендодавця, але до державної реєстрації права власності на земельну ділянку за новим власником (спадкоємцем), такий договір вважається продовженим (поновленим) до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця або територіальної громади на таку земельну ділянку. У ч.ч. 8-9 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що у разі смерті орендодавця перебіг строків, визначених статтею 33 цього закону, зупиняється до моменту повідомлення орендаря про перехід права власності на земельну ділянку. А з дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності до нового власника, перебіг зазначених строків продовжується.

На думку Н.В. Ільків, положення ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» суперечить ст. 31 Закону України «Про оренду землі», яка визначає закінчення строку, на який було укладено договір, однією із підстав його припинення [54, c. 248]. На нашу думку, така позиція є, принаймні, спірною, адже у ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» зазначається, що договір не продовжує свою дію, а поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором, та укладається додаткова угода між орендарем та орендодавцем. Крім того, припинення чинності договору не припиняє зобов’язання за договором [32, c. 277]. Так, при закінченні строку договору орендодавець зобов’язаний поновити договір оренди, якщо орендар належно виконував обов’язки за умовами договору.

Узагальнюючи практику застосування приписів земельного законодавства у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення, Верховний суд України висловив свою правову позицію щодо поновлення (пролонгації) договору оренди землі у справі № 6-219 цс14. Так, на думку Верховного суду України реалізація переважного права на поновлення (пролонгацію) договору оренди можлива лише за умови дотримання певної процедури і строків, встановлених у ч.ч. 2-5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Для поновлення (пролонгації) договору на підставі ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачена наступна процедура: а) орендар належно виконує свої обов’язки за договором; б) орендар до спливу строку договору, але не пізніше ніж за місяць, повідомляє орендодавця про свій намір скористатися переважним правом укладати договори на новий строк; в) до листа-повідомлення орендар додає проект додаткової угоди; г) орендодавець протягом місяця не повідомляє орендаря про наявність заперечень та приймає рішення про поновлення договору оренди землі; д) сторони укладають додаткову угоду про поновлення договору оренди.

Поновлення (пролонгація) договору оренди землі на підставі ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» здійснюється за наявності наступних юридичних фактів: а) орендар продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; б) орендар належно виконує свої обов’язки за договором; в) відсутнє письмове повідомлення від орендодавця про відмову у поновленні договору оренди; г) сторони укладають додаткову угоду про поновлення договору оренди [127].

Необхідно також зазначити, що досить поширеними є випадки порушення орендодавцями переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договорів оренди. Зокрема, у правовій позиції Верховного суду України у справі № 6-219цс14 наведені можливі випадки порушення такого права, а саме: коли орендодавець отримав у встановлений строк письмове повідомлення орендаря про намір реалізації переважного права, проте уклав договір оренди землі з новим орендарем; коли орендодавець не досяг згоди з орендарем щодо умов нового договору оренди, проте уклав договір на тих самих умовах з новим орендарем; коли орендодавець повідомив орендаря про необхідність використання земельної ділянки для власних потреб, проте уклав договір оренди з новим орендарем.

У свою чергу, в ч. 9 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено можливість орендарів оскаржити в суді відмову або зволікання орендодавця в укладанні додаткової угоди до договору оренди землі. Правова позиція Верховного суду України по справі №6-55цс15 полягає у тому, що у разі невизнання орендодавцем права орендаря, передбаченого ст. 33 Закону України «Про оренду землі», на укладання договору оренди земельної ділянки на новий строк, таке право підлягає захисту судом за позовом орендаря шляхом визнання недійсним договору оренди цієї самої земельної ділянки, укладеного орендодавцем з іншим орендарем, на підставі п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України [126].

З метою збереження земельного масиву та забезпечення реалізації переважного права на поновлення (пролонгацію) договорів оренди землі орендарі повинні підтримувати постійний зв’язок з орендодавцями, а саме: переглядати розмір орендної плати, формувати її на конкурентному ринковому рівні, дбайливо ставитись до землі, підвищувати її родючість; цікавитись соціальними проблемами в селах, брати активну участь у їх вирішенні. Такі кроки підвищать репутацію орендаря в очах власників земельних ділянок і земельних часток (паїв), сприятимуть сталому плануванню господарської діяльності та забезпечать реалізацію переважного права на поновлення (пролонгацію) договору оренди земель сільськогосподарського призначення [246, c. 74].

На підставі ст. 8 Закону України «Про оренду землі» орендар має право на передачу орендованої земельної ділянки в суборенду іншій особі, за умови, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця, яка повинна надійти протягом одного місяця. Якщо згоди чи заперечення орендодавця не надійшло, то орендар може передавати земельну ділянку в суборенду.

Договір суборенди укладається на таких самих умовах, що і договір оренди землі, та в межах строку договору оренди землі, і припиняється разом із припиненням договору оренди землі.

В ч. 5 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» міститься норма щодо державної реєстрації договору оренди землі. Оскільки з 1 січня 2013 року приписи ст. 18 Закону України «Про оренду землі» про державну реєстрацію договору оренди землі втратили чинність, і в. ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено, що державній реєстрації підлягають право оренди (суборенди) земельної ділянки, вбачається, що законодавець забув внести зміни до Закону України «Про оренду землі» щодо державної реєстрації права суборенди землі, а не договору. Наразі існує законодавча ініціатива щодо внесення змін до ч. 5 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» в якій зазначити, що державній реєстрації підлягає саме право суборенди, а не договір [189].

Передача земельної ділянки у вторинне користування (суборенду) є особливо поширеною щодо сільськогосподарських угідь. Так особи, які займаються сільським господарством та обробляють земельні масиви, з метою консолідації та раціонального використання земель можуть здійснювати обмін правами користування земельними ділянками в межах одного земельного масиву шляхом укладання договорів оренди чи суборенди землі (ч.ч. 1, 2 ст. 371ЗК України, ч. 1 ст. 82 Закону України «Про оренду землі»). В такому разі укладання договору суборенди землі не потребує згоди орендодавця, проте після п’яти днів з моменту державної реєстрації права суборенди землі, орендарі зобов’язані повідомити власників земельних ділянок про здійснений обмін правами користування земельними ділянками. На нашу думку, таке законодавче врегулювання права осіб на обміну правами користування земельними ділянками не в повній мірі вирішує питання консолідації сільськогосподарських земель, оскільки не враховує той факт, що в межах земельного масиву земельні ділянки можуть належати особам ще і на праві емфітевзису та постійного користування. В результаті чого сторони вимушені укладати договори обміну правами користування земельними ділянками, які не врегульовані законодавством, та права сільськогосподарського землекористування за якими не реєструються.

Ще однією новелою земельного законодавства є переважне право особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення загальною площею не менше 75 % усіх земель масиву, на оренду чи суборенду іншої земельної ділянки у такому масиві, за умови передачі взамін у користування іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві (ч. 4 ст. 371 ЗК України, ч. 2 ст. 82 Закону України «Про оренду землі»). Встановлюючи таке переважне право для землекористувачів, законодавець знову ж таки обмежує сторін тільки щодо набуття права оренди та суборенди, не враховуючи, що у осіб може бути потреба у обміні правами емфітевзису та постійного користування. Пріоритетне право осіб, які здійснюють користування земельними ділянками у межах земельного масиву загальною площею не менше 75 %, обмежує права інших землекористувачів на свободу договору, яке передбачене ч. 1 ст. 627 ЦК України. Крім того, особи обмежені у можливості здійснювати обмін правами користування земельними ділянками лише у межах одного земельного масиву, що не повністю може забезпечити консолідацію земель, оскільки для набуття однією особою права користування всім масивом земель, їй потрібно передати в обмін права користування земельними ділянками, які знаходяться в іншому земельному масиві. Враховуючи всі зазначені обставини можна прийти до висновку, що законодавець, надавши переважне право на здійснення обміну правами користування земельними ділянками, обмежив права інших землекористувачів, а також лише частково врегулював питання консолідації земель, не врахувавши всі реалії з парцеляцією сільськогосподарських земель.

Отже, дослідивши особливості здійснення права оренди на землі сільськогосподарського призначення можна зробити висновок, що з метою розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування, в тому числі права оренди землі, потрібно запровадити купівлю-продаж права оренди землі, що в свою чергу сприятиме залученню додаткових інвестицій у сільськогосподарське виробництво. Задля сприяння подальшій дерегуляції земельно-орендних правовідносин та обігу прав сільськогосподарського землекористування потрібно: а) скасувати правові норми щодо мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення та меліорованих земель як неефективного інструменту забезпечення раціонального користування землями та збереження якості ґрунтів, натомість передбачити правові механізми стимулювання землекористувачів до використання технологій точного землеробства; б) розширити права осіб на обмін правами користування земельними ділянками.

## 3.2 Здійснення права довічного успадкованого володіння та права постійного сільськогосподарського землекористування

Значний науковий інтерес становить дослідження специфіки здійснення права постійного землекористування та довічного успадкованого землеволодіння на землях сільськогосподарського призначення. В доктрині земельного та аграрного права України зазначені вище питання були предметом наукових досліджень В.І. Андрейцева [4], М.Я. Ващишин [17], І.О. Костяшкіна, О.С. Комарової [77], П.Ф. Кулинича[89, 91], А.М. Мірошниченка, В.В. Носіка, Т.Є. Харитонової[228, 229]та інших вчених.

Право довічного успадкованого володіння «зникло» із правового поля в результаті викладення в новій редакції від 13 березня 1992 р. ЗК України. З цієї дати особи, які на законних підставах набули право довічного успадкованого володіння, не можуть розпоряджатися своїм правом, а спадкоємці не можуть успадкувати право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою для ведення фермерського господарства. Як наслідок, особи втрачають права на земельні ділянки, які є виробничою базою для ведення агробізнесу.

Право постійного користування земельними ділянками для ведення фермерського господарства можна було набути до 1 січня 2002 року (ч. 2 ст. 92 ЗК України в редакції від 25 жовтня 2001 року). З 2005 року питання правової долі права постійного користування земельними ділянками, наданими для створення та ведення фермерського господарства, залишається невирішеним. Зважаючи на те, що право постійного користування землею не успадковується, спадкоємці засновника фермерського господарства перебувають під загрозою втрати прав на земельну ділянку.

Також залишається неврегульованим питання передачі у користування третім особам земельних ділянок, наданих для сільськогосподарських потреб на праві постійного користування державним підприємствам, установам та організаціям. Ця проблема найбільш гостро стоїть у суб’єктів права постійного користування землями оборони, які можуть використовуватись для сільськогосподарських потреб, а також суб’єктів права постійного користування найбільш цінними землями сільськогосподарського призначення.

Враховуючи вищенаведене вбачається, що сьогодні залишаються неврегульованими питання правової долі права довічного успадкованого володіння та права постійного користування земельними ділянками для створення та ведення фермерського господарств, а саме: відсутня законодавча можливість засновників фермерських господарств розпоряджатися правами довічного успадкованого володіння та права постійного користування на земельні ділянки, відчужувати їх, заставляти, передавати у користування третім особам та у спадок. Також потребує дослідження питання передачі у користування третім особам права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які надані державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям.

Питання переоформлення права довічного успадкованого володіння та права постійного користування земельними ділянками, які надані громадянам України для створення та/або ведення селянського (фермерського) господарства, також залишається неврегульованим. Відповідно до попередньої редакції ст. 6 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» громадянам надавались земельні ділянки площею до 50 гектарів сільськогосподарських угідь. Для того, щоб в майбутньому не втратити права користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства, в даний час громадяни можуть безоплатно приватизувати земельну ділянку лише у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради (ст. 121 ЗК України). На іншу частину земельної ділянки громадяни можуть набути право оренди чи право емфітевзису. Це зменшить ризики громадян щодо втрати прав користування земельною ділянкою в майбутньому, проте право оренди землі, на відміну від права довічного успадкованого володіння та права постійного користування, є оплатним та строковим, тому громадяни повинні нести додаткові витрати на користування землею та набувати право оренди чи емфітевзису на земельних торгах на загальних підставах (ч. 1 ст. 134 ЗК України), що створює ризик втрати права користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства.

Проблема правової долі права довічного успадкованого володіння та права постійного користування зачіпає інтереси значної групи громадян, яка складає більше 25 тисяч осіб, і значну площу сільськогосподарських угідь розміром більше 0,5 мільйонів гектар [57]. Враховуючи цей факт, зазначена проблема потребує вирішення у спосіб, який породжує найменші ризики втрати прав засновників та членів фермерських господарств на землі сільськогосподарського призначення. З метою гарантування земельних прав громадян та мінімізації ризиків втрати прав на земельні ділянки для ведення фермерського господарства, підтримуємо пропозицію законодавчо закріпити необмежене у часі право громадян на безоплатну приватизацію земельних ділянок, які їм надані для ведення фермерського господарства на праві довічного успадкованого володіння або праві постійного користування. Такий шлях вирішення цієї проблеми був запропонований в законодавчих ініціативах Кабінету Міністрів України [186] і народних депутатів України VIII скликання[181, 187]. Набуття права власності на землі забезпечить сталість користування сільськогосподарськими землями, фермери отримають додаткові ресурси для залучення нових інвестицій у розвиток сільського господарства, отримані у власність земельні ділянки можна буде спадкувати. Такі кроки матимуть позитивні наслідки для розвитку малого та середнього фермерства, підвищення зайнятості сільського населення та сприятимуть економічному та соціальному розвитку сільських територій [132].

У 2017 р. у Верховній Раді України був зареєстрований альтернативний проект закону, який передбачав надання громадянам права на переоформлення у власність земельної ділянки у розмірах земельної частки (паю), а інша частина земельної ділянки могла бути отримана у довгострокову оренду [190]. У разі такого переоформлення на фермерів буде покладений додатковий обов’язок по сплаті орендної плати за такі землі з урахуванням щорічної індексації, але водночас виростуть надходження до місцевих бюджетів [132].

Зважаючи на переваги та недоліки кожного із варіантів вбачається, що найкращим шляхом вирішення проблеми правової долі права довічного успадкованого володіння та права постійного користування земельними ділянками для створення та/або ведення фермерського господарства буде законодавче закріплення у ЗК України необмеженого у часі права громадян на безоплатну приватизацію таких земельних ділянок у повному розмірі.

Другою проблемою, яка потребує свого вирішення, є правова доля земельних ділянок, наданих на праві довічного успадкованого володіння та на праві постійного користування для створення та/або ведення фермерського господарства, після смерті суб’єкта права землекористування. Хоча право довічного успадкованого землеволодіння мало спадковий характер, що передбачалось ст. 55 ЗК УРСР в редакції від 18 грудня 1990 р., з 13 березня 1992 р. це право не отримало подальшого правового регулювання, а тому залишається не вирішеним питання його спадкування.

Трохи іншою є ситуація із переходом до спадкоємців засновника фермерського господарства права постійного користування земельною ділянкою для створення та/або ведення фермерського господарства. Це право не має спадкового характеру і тому не може входити до спадкової маси. Після смерті засновника фермерського господарства його правонаступники можуть набути право оренди чи емфітевзису на таку ділянку лише на земельних торгах.

В даний час особа, яка продовжує користуватися земельною ділянкою після смерті засновника фермерського господарства, якому була надана земельна ділянка на праві постійного користування, формально-юридично буде винною у вчиненні адміністративного правопорушення – порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КУпАП. [110, c. 192-193]).

Верховний суд України у справі за № 6-2329цс16 висловив свою правову позицію щодо спадкування права постійного користування земельними ділянками, наданими для створення та/або ведення селянського (фермерського) господарства. Предметом спору було визнання за спадкоємцями права власності на цілісний майновий комплекс селянського (фермерського) господарства, визнання права власності, визнання права засновника, права постійного користування земельними ділянками для ведення селянського (фермерського) господарства в порядку спадкування за законом. До спадкового майна належали земельні ділянки, одна з яких була надана в 1992 р. на праві постійного користування спадкодавцю для створення селянського (фермерського) господарства, а інша в 1999 р. була надана на праві постійного користування селянському (фермерському) господарству для ведення фермерського господарства. Постановою Верховного суду України скасовано рішення першої та апеляційної інстанцій та ухвалу касаційного суду в частині задоволення позовних вимог про визнання за спадкоємцем в порядку спадкування за законом права на постійне користування зазначеними земельними, яке виникло в особи на підставі державного акта на право користування земельною ділянкою, оскільки воно не входить до складу спадщини і припиняється зі смертю особи, якій належало таке право [128].

На нашу думку, право постійного користування земельною ділянкою, яка надана в 1999 р. саме фермерському господарству, взагалі не повинно входити до спадкової маси спадкодавця - засновника (голови) фермерського господарства як окремий об’єкт, а повинно входити як складова цілісного майнового комплексу, адже право користування такою ділянкою надане саме фермерському господарству, а не фізичній особі - спадкодавцю, і воно зберігається впродовж всього періоду існування фермерського господарства.

Інша ситуація із земельною ділянкою, яка була надана в 1992 р. на праві постійного користування спадкодавцю – фізичній особі для створення селянського (фермерського) господарства. Наразі таке право припиняється зі смертю засновника фермерського господарства, і його спадкоємці, які продовжують займатися сільськогосподарською діяльністю, вимушені на земельних торгах на загальних підставах отримувати права оренди чи емфітевзису на таку земельну ділянку державної чи комунальної власності. Зважаючи на те, що на земельних торгах інший учасник може запропонувати вигідніші для землевласника умови договору, спадкоємець може так і не набути права користування земельною ділянкою, яка є виробничою базою для ведення фермерського господарства. З метою вирішення цієї проблеми існувала законодавча ініціатива закріпити спадковий характер права постійного користування земельними ділянками, які були надані громадянам України для створення та/або ведення фермерського господарства [188, 244, c. 101]. В науці земельного права зазначену пропозицію обґрунтувала М.Я. Ващишин у своєму дисертаційному дослідженні [17, c. 106].

Проте, на нашу думку, зміна юридичної природи права постійного користування в частині надання йому спадкового характеру та повернення у правове поле права довічного успадкованого володіння земельними ділянками призведе до ускладнення системи прав сільськогосподарського землекористування, появи юридичних колізій та не вирішить остаточно проблему здійснення прав на дані земельні ділянки. Тому вважаємо, що законодавче закріплення у ЗК України виключного та необмеженого у часі права спадкоємців на безоплатну приватизацію земельних ділянок, які були надані для створення та/або ведення фермерського господарства, є оптимальним шляхом вирішення даної проблеми та гарантуватиме права спадкоємців на землю та на ведення фермерського господарства.

Можливий також інший шлях вирішення проблеми правової долі права постійного користування земельною ділянкою у разі смерті засновника фермерського господарства. Він полягає у передачі такої земельної ділянки у довгострокову оренду спадкоємцям без проведення земельних торгів.[191, 193] Проте, як зазначалось раніше, в такому разі на спадкоємця покладаються додаткові витрати на переоформлення права землекористування та по сплаті орендної плати. Зважаючи на це, на нашу думку зазначений шлях вирішення проблеми не є оптимальним.

Провівши дослідження проблеми правової долі права довічного успадкованого володіння та права постійного користування земельними ділянками після смерті засновника (голови) фермерського господарства, пропонуємо закріпити у п. 6 Розділу Х «Перехідних положень» ЗК України виключне та необмежене у часі право спадкоємців на безоплатну приватизацію зазначених земельних ділянок у повному розмірі.

Третьою проблемою, яка пов’язана із здійсненням права постійного сільськогосподарського землекористування, є юридична доля права постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства, у разі його перетворення в іншу організаційно-правову форму, наприклад у товариство з обмеженою відповідальністю, на підставі п. 1 ч. 1 ст. 35 Закону України «Про фермерські господарства».

У судовій практиці склалось два підходи до вирішення цього питання. Перший із них полягає в тому, що реорганізація юридичної особи є одним з видів її припинення. В свою чергу припинення юридичної особи є підставою для припинення права користування земельною ділянкою. Така правова позиція суперечить закону, оскільки відповідно до приписів ч. 1 ст. 104 ЦК України фермерське господарство припиняється в результаті його реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення), проте майно, права та обов’язки переходять до правонаступників, а, отже, переходять і права постійного користування земельними ділянками для ведення фермерського господарства. Тому погоджуємось з другим підходом, який полягає у тому, що відповідно до приписів ч. 2 ст. 108 ЦК України у разі перетворення до нової юридичної особи переходить усе майно, усі права та обов’язки попередньої юридичної особи, а отже і право постійного користування землею, яке виникло на законних підставах у юридичної особи, яка реорганізувалась.

З наведеного вище можемо прийти до висновку, що, враховуючи приписи ч.1 ст. 104, ч. 2 ст. 108 ЦК України, у разі перетворення фермерського господарства у іншу організаційно-правову форму, його засновники та члени не несуть ризику втрати права постійного користування земельними ділянками, які були надані для ведення фермерського господарства.

Під час здійснення права постійного сільськогосподарського землекористування виникає також проблема щодо можливості його передачі у вторинне землекористування, зокрема це стосується земель оборони, які можуть використовуватись для сільськогосподарських потреб, а також особливо цінних сільськогосподарських угідь, які перебувають у постійному користуванні державних наукових та дослідних установ. Прогалина у законодавчому регулюванні відносин щодо вторинного користування земельними ділянками, які перебувають у первинного землекористувача на праві постійного землекористування, призводить до укладання так званих «сірих» договорів, за якими права користування земельними ділянками переходять до третіх осіб. Такі дії мають корупційну складову, крім того, кошти від вторинного землекористування не надходять до державного та місцевих бюджетів, а залишаються у суб’єктів, які незаконним чином розпорядились правами землекористування.

Відповідно до ч. 2 ст. 3 Закону України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 р. [139] землі надаються в постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України. У ст. 77 ЗК України передбачено, що такі землі віднесені до земель оборони та перебувають лише у державній власності. Військові частини за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади можуть дозволяти фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на землях, наданих їм у постійне користування (ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони»).

Проте у законодавстві не вказано, у якій саме формі повинен надаватися такий дозвіл. Як зазначає А.М. Мірошниченко, в такому разі йде мова про надання таких земельних ділянок у вторинне користування для сільськогосподарських потреб [101]. Чинним законодавством передбачено право суборенди землі як вид вторинного землекористування, але, відповідно до ст. 8 Закону України «Про оренду землі», таке право є похідним від права оренди землі, а не від права постійного користування. Вторинне природокористування виникає шляхом укладення договору первинного з вторинним природокористувачем, а також згідно з рішенням відповідних державних органів, але за згодою первинного природокористувача [36, с. 107]. Тому можемо дійти висновку, що в такому разі особа, якій надали дозвіл користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, набуває право сільськогосподарського землекористування, яке має похідний характер від права постійного користування, потребує згоди власника земельної ділянки, виникає на підставі договору і має зобов’язально-правовий характер [243, c. 184].

З метою врегулювання питання передачі права постійного користування земельними ділянками у вторинне користування та зменшення корупційних ризиків при розпорядженні правами на землю пропонуємо законодавчо закріпити у ч. 4 ст. 92 ЗК України право землекористувачів на передачу земельних ділянок, які належать їм на праві постійного користування, у вторинне землекористування за письмовою згодою власників земельних ділянок та за процедурою земельних торгів. А кошти від вторинного землекористування розподілити між власниками та первинними землекористувачами. Такі законодавчі пропозиції закріплені і у зареєстрованих законопроектах [185, 192].

Провівши дослідження особливостей здійснення права довічного успадкованого володіння та права постійного сільськогосподарського землекористування, можемо зробити наступні висновки: а) в п. 6 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України необхідно закріпити виключне та необмежене у часі право громадян, яким належать права довічного успадкованого володіння та права постійного користування земельними ділянками для створення та/або ведення фермерського господарства, та їх спадкоємців на безоплатну приватизацію зазначених земельних ділянок у повному розмірі; б) у разі перетворення фермерського господарства до нової юридичної особи переходить право постійного користування земельними ділянками, які були надані для ведення фермерського господарства; в) необхідно в законодавстві передбачити правові можливості передачі права постійного користування у вторинне користування.

## 3.3 Особливості здійснення права емфітевзису

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), як один із видів речових прав на чуже майно і один із видів права сільськогосподарського землекористування, було введено в законодавство України в 2003 р. у зв’язку із прийняттям ЦК України. Воно є найбільш новим видом права сільськогосподарського землекористування за законодавством України, проте, на відміну від права оренди землі, не є законодавчо «зарегульованим», його законодавче регулювання має численні прогалини, що зумовило підвищений науковий інтерес. В українській юридичній доктрині право емфітевзису було предметом дослідження представників теорії права, а також цивільного та земельного права. Серед вчених, які досліджували емфітевзис, можна назвати Д.В. Бусуйок [16], К.О. Дремлюгу [33], В. Дронікову, П.Ф. Кулинича [87], В.В. Гутьєву [26], Є. Орача, О. Підопригору, О. Сліпченко [207], Б. Тищика, Т.Є. Харитонову [228] та інших вчених.

Станом на кінець 2016 р. право емфітевзису було зареєстровано 32,5 тисяч разів, для порівняння, станом на цю ж дату право оренди землі було зареєстровано 2,3 мільйони разів [11]. Такі статистичні дані показують, що право емфітевзису за час свого існування в правовій системі України не набуло великого поширення.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) регулюється нормами ЗК України та ЦК України, що може призводити до правових колізій та прогалин у правовому регулюванні. В даному випадку важко визначити, який з цих нормативно-правових актів є спеціальним у регулюванні права емфітевзису. А.М. Мірошниченко стверджує, що у сучасних умовах при застосуванні колізійного принципу «спеціального закону» слід оцінювати спеціальний характер конкретної норми (правового припису) [102, c. 200], тому в даному випадку при здійсненні права емфітевзису одночасно можуть застосовуватись норми ЗК України та ЦК України. А у разі наявності у цих нормативно-правових актах різного правового регулювання одного питання, застосовується норма, яка має більш пізню редакцію [102, c. 183].

Не зважаючи на законодавче регулювання права емфітевзису низкою нормативно-правових актів, залишаються проблемні та невирішені питання, серед яких відсутність правового регулювання форми та істотних умов договору емфітевзису, порядку передачі права емфітевзису у вторинне користування, специфіки використання права емфітевзису як предмета застави.

В ч. 1 ст. 407 ЦК України та ч. 1 ст. 1021 ЗК України встановлено, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) встановлюється договором. В законодавстві існує прогалина щодо визначення форми договору емфітевзису, але, враховуючи те, що право емфітевзису підлягає державній реєстрації, для здійснення якої подаються необхідні оригінали документів (п. 2 ч. 2 ст. 4, ч. 1 ст. 20 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), можна дійти висновку, що договір емфітевзису має бути укладений в письмовій формі. Також відсутня юридична вимога щодо нотаріальної форми договору емфітевзису, що звільняє сторін договору від додаткових витрат на вчинення нотаріальної дії. Проте сторони можуть домовитись про нотаріальне посвідчення договору емфітевзису, про що має бути зазначено в самому договору. В такому разі договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення (ч. 4 ст. 639 ЦК України). З метою сприяння розвитку правового інституту права емфітевзису та стимулювання до його використання суб’єктами ринку сільськогосподарського землекористування пропонуємо постановою Кабінету Міністрів Україні на підставі приписів ЗК України та ЦК України затвердити примірний договір емфітевзису, що полегшить суб’єктам агробізнесу процедуру укладання договорів даного виду.

Щодо істотних умов договору емфітевзису, то вони також не визначені в законодавстві. В даний час існує законодавча ініціатива щодо закріплення в положеннях ЦК України наступних істотних умов договору емфітевзису: об’єкт емфітевзису (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); сторони договору; строк дії договору емфітевзису; умови використання та цільове призначення об’єкту емфітевзису; умови збереження стану об’єкту емфітевзису; ціна передачі емфітичного права (сума, строки та порядок розрахунків, перегляд плати у разі періодичності розрахунків); права та обов’язки сторін; відповідальність сторін; умови і строки передачі та повернення об’єкту емфітевзису; існуючі обмеження (обтяження) щодо об’єкта емфітевзису; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об’єкта емфітевзису чи його частини; умови продажу емфітичного права та визначення плати власника земельної ділянки; умови передачі емфітичного права в заставу та внесення до статутного фонду юридичної особи; підстави припинення та розірвання договору; інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Відсутність у договорі емфітевзису однієї з істотних умов є підставою для відмови у державній реєстрації права емфітевзису та для визнання договору недійсним [183].

Варто зазначити, що такий широкий перелік істотних умов договору емфітевзису та положення про визнання його недійсним майже повністю дублює перелік істотних умов договору оренди землі (ст. 15 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 11 серпня 2013 року), який існував до 2015 року, та який піддавався науковій критиці, оскільки був непомірно розширеним, абсолютно невиправданим та робив договір оренди землі вкрай вразливим для оспорювання [101]. Враховуючи негативний досвід правового регулювання істотних умов договору оренди землі, вважаємо недоречним законодавче закріплення надмірно широкого переліку істотних умов договору емфітевзису.

На думку Т. Є. Харитонової, емфітевзис дуже наближений до оренди землі за правовим змістом і соціально-економічним призначенням, тому істотні умови договору емфітевзису повинні визначатись як і в договорі оренди землі [226, c. 169]. З наведеною позицією можна було б погодитись, проте між вказаними двома видами права сільськогосподарського землекористування існують істотні відмінності, про які було зазначено в підрозділі 1.2. Тому вважаємо, що істотні умови договору емфітевзису необхідно визначати, виходячи зі змісту та особливостей даного права сільськогосподарського землекористування. Першою істотною умовою договору емфітевзису є об’єкт емфітевзису. Зі змісту вказаного виду землекористування його об’єктом можна визначити земельну ділянку, яка використовується для сільськогосподарських потреб. В науці земельного права Т.Є. Харитонова приходить до висновку, що тільки земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути об’єктом договору емфітевзису [227, c. 135]. Проте, провівши аналіз чинного земельного законодавства вбачається, що для сільськогосподарських потреб можуть використовуватись не лише земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але й земельні ділянки лісогосподарського призначення, а також водного фонду. Так, у ч. 2 ст. 56 ЗК України передбачено, що громадяни та юридичні особи можуть набувати у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Такі земельні ділянки можуть використовуватись для сільськогосподарських потреб, наприклад, для розміщення пасік, випасання худоби тощо. Тому власники земельних ділянок лісогосподарського призначення, які використовуються для сільськогосподарських потреб, мають можливість передавати їх іншим землекористувачам на праві емфітевзису. У ч. 2 ст. 59 ЗК України зазначено, що громадяни та юридичні особи можуть безоплатно набувати у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 га). Власники на таких земельних ділянках у природних водоймах можуть здійснювати розведення прісноводних видів риб, використовувати водойми для здійснення меліорації сільськогосподарських угідь тощо. Тобто, землі водного фонду використовуються для сільськогосподарських потреб, а отже можуть бути об’єктом емфітевзису.

Умовою ідентифікації об’єкта емфітевзису є зазначення в договорі кадастрового номеру, місця розташування та розміру земельної ділянки. Власники земельних часток (паїв) лише після виділення їх в натурі (на місцевості) можуть укладати договори емфітевзису на конкретні земельні ділянки.

Другою істотною умовою договору емфітевзису є строк його дії, адже у ст. 408 ЦК України прямо вказано, що строк договору емфітевзису встановлюється в договорі. З 2018 року ч. 4 ст. 1021 ЗК України викладена в новій редакції, яка встановлює максимальний строк користування земельними ділянками державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб до 50 років, тому строк дії договору не може перевищувати вказаного строку права емфітевзису. До цього періоду максимальний строк права емфітевзису в 50 років встановлювався лише щодо земель державної та комунальної власності, а щодо земель приватної власності максимальний строк не встановлювався. З огляду на це поширеною була практика укладання довгострокових договорів емфітевзису навіть строком до 200 років [37], які в умовах дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення фактично замінили собою договори купівлі-продажу землі.

Наразі існує правова колізія між ч. 1021 ЗК України та ч. 1 ст. 408 ЦК України щодо встановлення максимального строку права емфітевзису земель приватної власності. На відміну від норми ЗК України, в ЦК України не встановлений максимальний строк права емфітевзису на землі приватної власності. Вирішення даної колізії можливе за правилом «більш пізнього акту» [102, c. 183], тобто дане питання повинно регулюватися нормою ЗК України до моменту усунення колізії.

Зараз залишається законодавчо не визначеним мінімальний строк права емфітевзису, на відміну від права оренди землі, тому договір емфітевзису залишається правовим інструментом набуття права сільськогосподарського землекористування на короткий період. Враховуючу відсутність у законодавстві короткострокового права сільськогосподарського землекористування, набуття якого задовольняло б потреби землевласників і землекористувачів при передачі та набутті права на землю на короткий період, наприклад, для розміщення пасіки, випасання худоби, збирання врожаю тощо, вважаємо доцільним законодавчо не встановлювати мінімальний строк договору емфітевзису. А раціонально використовувати земельні ділянки для сільськогосподарських потреб землекористувач зобов’язаний на виконання ч. 3 ст. 410 ЦК України навіть за умови короткого строку дії договору емфітевзису.

Розмір плати за користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб пропонуємо визнавати третьою істотною умовою договору емфітевзису. В даний час залишається законодавчо не врегульованим питання щодо розміру, форми, умов, порядку та строків внесення плати, так як сторони на власний розсуд за домовленістю встановлюють їх в договорі. На нашу думку це є виправданим, адже для забезпечення свободи сторін в укладанні договорів емфітевзису питання визначення розміру плати за користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб має вирішуватись за домовленістю сторін. Розмір плати буде формуватися в ринкових умовах та залежати від попиту на право сільськогосподарського землекористування. Форму плати за землекористування сторони також можуть визначати в договорі на власний розсуд. Проте в умовах розвитку ринку прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення вважаємо прийнятною лише грошову форму плати, особливо якщо: а) право емфітевзису набувається на земельні ділянки державної та комунальної власності, б) таке право набувається на довготривалий строк на земельну ділянку будь-якої форми власності та в) вноситься одноразовим платежем.

В земельно-правовій науці Т. Є. Харитонова пропонує, окрім зазначених істотних умов договору емфітевзису, ще передбачити такі, як сторони договору, права та обов’язки сторін, відповідальність сторін, момент переходу права користування та передачі земельної ділянки землекористувачу, інші умови [228, c. 285-286]. На нашу думку, законодавче закріплення перелічених умов як істотних тільки ускладнюватиме укладання договорів емфітевзису, адже відсутність у договорі хоча б однієї з істотних умов буде підставою для визнання договору неукладеним (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Така ситуація була з договорами оренди землі, коли кількість істотних умов договору дійшла до одинадцяти. Зазначення такої істотної умови договору як сторони договору є недоцільним, оскільки сторони правочину завжди зазначаються в будь-якому письмовому договорі в преамбулі, а також в кінці договору. Закріплення в договорі емфітевзису прав та обов’язків сторін, їх відповідальності, моменту переходу права користування та передачі земельної ділянки не є обов’язковим, адже ці положення урегульовані законодавством, а сторони за бажанням можуть зазначати в договорі лише додаткові права і обов’язки, а також специфіку юридичної відповідальності. Включення до переліку істотних умов договору емфітевзису такої умови як «інші умови», на наш погляд, взагалі є шкідливим, оскільки така умова може тлумачитись дуже широко і включати в себе будь-які положення.

Отже, із вищевикладеного можна дійти висновків, що законодавче закріплення в положеннях ЗК України, ЦК України таких істотних умов договору емфітевзису як об’єкт, строк та плата надасть чіткості та ясності правовому регулюванню договірних відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, гарантуватиме ефективне здійснення права емфітевзису [241, c. 132].

Відсутність законодавчої можливості передачі права емфітевзису у вторинне користування також є значною проблемою при здійсненні цього права. Так, у разі виникнення у землекористувача обставин, які унеможливлюють користування земельною ділянкою впродовж певного періоду, землекористувач змушений або відчужити право емфітевзису (ст. 411 ЦК України), або залишити земельну ділянку без обробітку впродовж певного часу, що може призвести до погіршення її стану, або передати земельну ділянку у користування третій особі за договором про тимчасове користування, проте такі договори не врегульовані законом та формують так званий «сірий» ринок землі. Така ситуація значно обмежує права землекористувача при здійсненні права емфітевзису та порушує принцип забезпечення раціонального використання та охорони земель, а також перешкоджає здійсненню консолідації земель в єдиних земельних масивах.

Враховуючи те, що суб’єкт права емфітевзису на землі приватної власності може його відчужувати, тобто продавати, заставляти та передавати у спадок, то немає підстав для заборони передачі права емфітевзису у вторинне користування на період, що не перевищує строк права емфітевзису. Наразі існує законодавча ініціатива щодо передачі в оренду земельної ділянки особою, яка використовує її на праві емфітевзису. Зміст ініціативи полягає у передачі землекористувачем земельної ділянки в оренду в межах строку і умов договору емфітевзису [184]. Варто зазначити, що право на передачу земельної ділянки в оренду належить власнику земельної ділянки, а не землекористувачу, який може передавати в оренду лише належне йому право емфітевзису. З огляду на це пропонуємо законодавчо передбачити у ч. 2 ст. 407 ЦК України, ч. 2 ст. 1021 ЗК України право землекористувачів за письмовою згодою власника земельної ділянки на передачу права емфітевзису земель приватної, комунальної та державної власності у вторинне користування, на строк, що не перевищує строк дії права емфітевзису.

Залишається проблемним також питання використання права емфітевзису як предмета застави. Враховуючи те, що право емфітевзису є майновим правом, воно має свою вартість та може використовуватись землекористувачам як предмет застави для отримання додаткових коштів (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про заставу» від 02 жовтня 1992 р. № 2654-XII) [154]. Проте до цих пір право емфітевзису ще не використовується у якості застави у банках. Це зумовлено рядом факторів, а саме: низька поінформованість суб’єктів про право емфітевзису та особливості його здійснення; наявність законодавчих прогалин, які роблять використання права емфітевзису у якості застави ускладненим; віднесення Національним Банком України договору емфітевзису до застави з дуже високим ризиком [11, c. 7-8]. Зокрема залишається неврегульованим питання звернення стягнення на предмет застави. З метою врегулювання цього питання в проекті закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)» пропонується зазначити, що предметом іпотеки може бути право емфітевзису, право власності на яке переходить до іпотекодержателя за договором про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включене до іпотечного договору. З метою гарантування прав іпотекодержателя передбачається запровадження наявності письмової згоди іпотекодержателя на дострокове розірвання договору емфітевзису та державної реєстрації заборони відчуження та передачі в оренду права емфітевзису. Вважаємо, що внесення таких змін до законодавства вирішить проблему використання права емфітевзису як предмета застави, стимулюватиме укладання таких договорів та залучення додаткових коштів у сільське господарство.

Провівши аналіз специфіки правового регулювання здійснення права емфітевзису, можна зробити наступні пропозиції: а) затвердити примірний договір емфітевзису; б) істотними умовами договору емфітевзису визначити об’єкт, строк та плату; в) передбачити правові можливості передачі права емфітевзису у вторинне користування; г) усунути законодавчі прогалини щодо використання права емфітевзису як предмета застави.

## 3.4 Правові питання здійснення права на земельну частку (пай)

Як зазначалось в попередніх розділах даного дослідження, право на земельну частку (пай) було передбачено Указами Президента України 1994-1995 рр., 1999 р. та має особливу правову природу. В результаті роздержавлення та паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств в другій половині 90-х років ХХ ст., а також наступної реструктуризації зазначених підприємств на початку 2000-років, 6,9 млн. громадян (46,4 відсотка сільського населення) набули право на земельну частку (пай), що посвідчено особливим документом – сертифікатом на право на земельну частку (пай) [31]. Суб’єкти права на земельну часту (пай) можуть його реалізувати шляхом передачі в оренду, у спадок чи виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості).

В теорії земельного та аграрного права України юридичну природу та особливості здійснення права на земельну частку (пай) досліджували О.М. Баранець, Г.М. Беженар [7], О.М. Вовк [19], В.Ф. Жаренко [40], О.Л. Зайцев [48], І.А. Заплітна [49], Н.В. Ільків [54], Т.О. Коваленко [67], П.Ф. Кулинич [88], А.В. Луняченко [97], А.М. Мірошниченко [106], В.В. Носік [119], О. Розгон [197], В.І. Семчик [121], О.М. Туєва, М.В. Шульга [136] та інші вчені.

Аналіз ефективності законодавчого регулювання роздержавлення та паювання сільськогосподарських земель дає підстави для висновків, що мета земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва, яка була спрямована на передачу земель у власність тим, хто на ній працює, не була досягнута, адже особи, які отримали земельні частки (паї), так і не відчули себе власниками землі. На наше переконання така ситуація більше залежить не від об’єктивних факторів (мораторію на відчуження сільськогосподарських земель, незавершеності земельної реформи тощо), а від суб’єктивних факторів, насамперед бажання власників земельних часток (паїв) самостійно господарювати на виділеній в натурі (на місцевості) земельній ділянці. За таких обставин власники земельних часток (паїв) передають їх в користування третій особі на підставі договору оренди земельної частки (паю). Таким чином, Україна є яскравим прикладом «зворотної оренди», коли особа, яка отримала земельну частку (пай) для того, щоб реалізувати на ній своє право землекористування, здає її в оренду іншій особі та часто працює на землі як найманий працівник.

 Ряд вчених критично ставиться до можливості віднесення земельної частки (паю) до об’єктів сільськогосподарського землекористування. Так, Т.О. Коваленко наголошує на тому, що земельна частка (пай), як явище нематеріальне, не може бути об’єктом оренди. Об’єктом оренди може бути лише реально існуюча річ чи майно [67, c. 108]. На думку А.М. Мірошниченка, укладання договору оренди земельної частки (паю) у жодному разі не може бути підставою для формування землекористування сільськогосподарських підприємств та інших суб’єктів [106, c. 39]. Враховуючи юридичну природу земельної частки (паю), юридично коректним буде набуття права користування земельною часткою (паєм) на підставі договору ренти, а не договору оренди [67, c. 112]. На думку В.Ф. Жаренка, в майбутньому рента земельної частки (паю) може скласти альтернативу оренді [40, c. 102]. Проте законодавець пішов шляхом запровадження юридичного механізму саме оренди земельних часток (паїв).

В 1999 році Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03 грудня 1999 р. було запроваджено обов’язкове укладення підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з власниками цих часток з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах. Пізніше наказом Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)» від 17 січня 2000 р. було врегульовано питання щодо користування реформованими підприємствами земельними частками (паями) осіб, які вийшли із членів колективних сільськогосподарських підприємств [88]. На думку А.В. Луняченка, запропонована система землекористування не є найкращим виходом із ситуації, тому що відбувається передача в оренду земельних часток (паїв) підприємствам, котрі і так є власниками земельних ділянок. Такий підхід був прямим порушенням діючого на той час законодавства [97, c. 90].

Під час оренди земельних часток (паїв) виникає ряд проблем, які полягають в тому, що власник не знає точного місця розташування земельної частки (паю), а лише має інформацію щодо того, в межах якого єдиного земельного масиву вона знаходиться. Тому він не може контролювати стан та якість земель, які передані в оренду, а також вимагати від орендаря приведення земель в попередній стан. Поширеною є практика, коли власники передають в оренду земельні частки (паї), а орендарі беруть на себе зобов’язання та витрати щодо виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості), після чого сторони укладають вже договір оренди земельної ділянки.

На нашу думку, оренда земельної частки (паю) повинна мати місце лише для забезпечення раціонального сільськогосподарського землекористування до моменту виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). У кількісному співвідношенні з договорами оренди землі, питома вага такого виду права землекористування з кожним роком повинна ставати все меншою.

В процесі земельної реформи тривалий час залишався не визначеним правовий режим значної кількості нерозпайованих несільськогосподарських угідь, до яких відповідно до ч. 2 ст. 22 ЗК України належать господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження (крім тих, що віднесені до земель інших категорій), землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо. Зазначені земельні ділянки належали недержавним сільськогосподарським підприємствам на праві колективної власності, проте з моменту їх ліквідації не були передані в державну чи комунальну власність, а також вони не були розпайовані між суб’єктами права на земельну частку (пай). Це призвело до парцеляції та черезсмужжя сільськогосподарських земель, що зумовило нераціональне користування ними. Крім того, суб’єкти агробізнесу, які в процесі здійснення сільськогосподарської діяльності вимушені користуватися «безгосподарськими» несільськогосподарськими угіддями, фактично вчинюють самовільне зайняття земельних ділянок. Тому у практиці регулювання земельних відносин виникла потреба у законодавчому закріпленні правових механізмів консолідації сільськогосподарських земель [93] та чіткому визначенні правового режиму несільськогосподарських угідь.

У процесі здійснення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва склалось декілька підходів до визначення правової долі несільськогосподарських угідь колишніх колективних сільськогосподарських підприємств. Перший підхід полягає у тому, що землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції слідували за нерухомим майном, що розташоване на таких земельних ділянках. Другий підхід було закріплено у ст. 30 ЗК України, згідно якої правова доля деяких земель визначається відповідно до установчих документів підприємств, що ліквідовуються, або за згодою власників земельних часток (паїв). У разі недосягнення згоди це питання вирішується в судовому порядку [65, c. 37]. Земельні ділянки державної і комунальної власності після ліквідації підприємств включаються до земель запасу або передаються іншим особам у власність чи користування.

В доктрині земельного права України пропонувалось ще три можливі шляхи визначення правової долі зазначених вище несільськогосподарських угідь. Перший шлях полягає у можливості їх передачі у спільну сумісну власність громадянам – суб’єктам права на земельну частку (пай) за проектами відведення [105]. Другий шлях застосовується у разі, якщо колективні сільськогосподарські підприємства не ліквідуються, а реформуються шляхом їх перетворення в іншу організаційно-правову форму, право власності на несільськогосподарські угіддя переходить до юридичних осіб – правонаступників. Третім можливим шляхом є передача права розпорядження земельними ділянками, зайнятими об’єктами нерухомості, загальним зборам співвласників або громадським організаціям – об’єднанням співвласників майнових паїв [105].

Не зважаючи на численні варіанти можливого вирішення правової долі несільськогосподарських угідь, фактично безхазяйними залишалися землі, які були призначені для обслуговування сільськогосподарських угідь та раціонального ведення сільського господарства. Особливо це стосувалось питання користуванням землями під проектними польовими дорогами, що було зумовлено невизначеністю правового режиму таких доріг. Так, після проведення паювання земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств проектні польові дороги були не розпайовані та де-факто залишилися у колективній власності, яка, проте, не передбачена Конституцією України. З цих причин право розпоряджатися землями колективної власності за жодним суб’єктом не було закріплено. За таких обставин землекористувачі, які обробляли земельні масиви, були вимушені обробляти і польові дороги, фактично вчинюючи самовільне зайняття земельних ділянок.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10 липня 2018 р. зазначені вище землі з 1 січня 2019 року переходять у комунальну власність територіальних громад. При цьому земельні ділянки державної та комунальної власності можуть передаватися в оренду без проведення земельних торгів власникам та/або користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими польовими дорогами. На нашу думку, наведений вище законодавчий підхід до визначення правової долі земель колишньої колективної власності, які не підлягали паювання, є оптимальним, оскільки вирішує проблему користуванням земельними ділянками сільськогосподарськими товаровиробниками без достатніх правових підстав, а також буде сприяти збільшенню надходжень до місцевих бюджетів за рахунок орендної плати за землю.

Втім, не зважаючи на такий вагомий крок у законодавчому врегулюванні питання правової долі земель під проектними польовими дорогами, сьогодні все ще залишаються проблемні питання, пов’язані із здійсненням прав на такі землі. Існують практичні труднощі у формуванні польових доріг як земельних ділянок, тому що вони мають лінійне розташування. Якщо винесення їх меж в натурі (на місцевості) є можливим, то їх графічне зображення є складним та потребує великого масштабування, адже, як зазначалось, польові дороги проектуються шириною не більше 5 метрів. Загальна кількість проектних польових доріг в Україні складає біля 500 000 гектарів [133].

Інша проблема здійснення права сільськогосподарського землекористування, яка пов’язана з проектними польовими дорогами, виникає, коли власник сертифіката на право на земельну частку (пай), місце розташування якої запроектовано всередині єдиного масиву, хоче виділити її в натурі (на місцевості) саме на запроектованому місці та обробляти самостійно. В такому разі при винесенні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) потрібно забезпечити доступ власника до неї, а для цього прокладається польова дорога. За таких обставин власник земельної ділянки створює суттєві перешкоди іншим землекористувачам у здійсненні своїх прав, а принцип раціонального використання земель єдиним масивом порушується. Адже землекористувач, який обробляє переважну частину або весь масив землі, повинен постійно здійснювати агротехнічні роботи, об’їжджаючи виділену в натурі земельну ділянку та польову дорогу.

У ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» передбачено можливість обміну земельної ділянки, яка розташована в середині земельного масиву, на земельну ділянку на межі того самого або іншого масиву, за згодою власників. Проте ця норма має диспозитивний характер та не зобов’язує власників здійснювати такий обмін. Тому трапляються випадки, коли серед єдиного земельного масиву виділяється одна, а то й декілька земельних ділянок в різних місцях з прокладанням до них польових доріг. Як правило, такі дії вчинюються заради створення перешкод сільськогосподарській діяльності землекористувача, який обробляє більшу частину або весь земельний масив [240, c. 141-143].

З метою забезпечення раціонального використання земель сільськогосподарського призначення, здійснення їх консолідації для отримання більшої економічної вигоди та уникнення надмірного дроблення земельних масивів пропонуємо внести зміни до ч. 1 ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» щодо обов’язкового виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) власнику, який вирішив самостійно її обробляти, виключно на межі цього або іншого земельного масиву, та викласти її у наступній редакції: «Власнику земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виділяється земельна ділянка на межі цього або іншого масиву».

Значною проблемою при здійсненні прав на земельні частки (паї) є визначення правового режиму нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв). У земельно-правовій доктрині неодноразово приверталася увага до незавершеності земельної реформи в частині паювання сільськогосподарських земель, що призводить до масових порушень прав громадян на земельну частку (пай) [66, c. 68-70].

У ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені земельні ділянки визначають як земельні ділянки, яка відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) увійшли до площі земель, що підлягають розподілу, але відповідно до протоколу про розподіл земельних ділянок не були виділені власникам земельних часток (паїв). Невитребуваними визнаються земельні частки (паї), на які не отримано документи, що посвідчують права на них, або земельні частки (паї), права на які посвідчено відповідно до законодавства, але які не були виділені в натурі (на місцевості).

Станом на 2017 рік нерозподілених земельних часток (паїв) нараховувалось понад 180 тисяч загальною площею біля 600 тисяч гектарів, а невитребуваних земельних часток (паїв) - понад 120 тисяч, загальною площею біля 400 тисяч гектарів [134]. Земельні частки (паї) можуть визнаватися невитребуваними також у випадках , коли суб’єкт права на земельну частку (пай) таке право не реалізував та не витребував пай в натурі (на місцевості). В юридичній літературі О. Розгон виділяє наступні випадки «появи» невитребуваних земельних часток (паїв): особа, яка має право не земельну частку (пай), не отримала сертифікат, що підтверджує таке право; особа отримала сертифікат, проте не виділила земельну ділянку в натурі (на місцевості); особа не з’явилася на збори та не взяла участі у розподілі земельних ділянок; особа взяла участь у зборах реформованих колективних сільськогосподарських підприємств щодо розподілу земельних часток (паїв), але не оформила на неї право; особа не оформила право власності або померла, а її спадкоємці не прийняли спадщину, до якої входила земельна частка (пай) [197, c. 153].

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» власники чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження. Власник або спадкоємець невитребуваної земельної частки (паю) може скористатися своїм правом на неї та вимагати виділити в натурі (на місцевості) [213]. В такому разі виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) відбувається за рахунок земель запасу та земель резервного фонду відповідної сільської ради. Якщо на території відповідної ради відсутні такі землі, то виділення земельної ділянки можливе за рахунок земель іншої сільської ради відповідного району [197, c. 156]. Якщо земельна частка (пай), яка перебуває в оренді, виділяється в натурі (на місцевості), то відбувається переукладання договору оренди землі або припиняється зобов’язання у зв’язку з неможливістю виконання договору – розірвання договору [238].

В доктрині земельного права обґрунтовувалася доцільність встановлення граничного строку для здійснення права на земельну частку (пай) з метою поступового зменшення площ земель, які довгий час перебувають під «загрозою» витребування, що негативно позначається на їх охороні [106, c.38]. Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» у разі, якщо до 1 січня 2025 року власники невитребуваних земельних часток (паїв) або їх спадкоємці не оформлять право власності на земельні ділянки, вони вважаються такими, що відмовились від одержання земельних ділянок. На перший погляд такий законодавчий підхід може здаватись обмеженням можливостей громадян на здійснення їх прав на земельну частку (пай), проте тривале зволікання із здійсненням зазначених прав є однією із причин незавершеності земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва, є перешкодою консолідації земель та ефективного користування ними. З метою забезпечення прав громадян на здійснення права на земельну частку (пай) у разі пропуску строку для оформлення права власності на земельну ділянку з поважних причин суд може визначити додатковий строк, достатній для такого оформлення (ч. 6 ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Провівши дослідження особливостей здійснення права на земельну частку (пай) вбачається, що більшість проблем у вказаній сфері виникли внаслідок незавершеності земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва та недосягнення поставлених нею цілей. Суб’єкти права на земельну частку (пай) так і не почали господарювати на землі самостійно, оскільки їх переважна більшість передає земельні частки (паї) чи виділені в натурі земельні ділянки у користування суб’єктам агробізнесу. Лише у 2018 році, через 18 років після проведення реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств, було законодавчо врегульовано питання правової долі несільськогосподарських угідь, які не підлягали паюванню, в тому числі земель під проектними польовими дорогами. Нерозпайовані землі з 2019 року будуть передаватися у комунальну власність об’єднаних територіальних громад, а земельні ділянки під проектними польовими дорогами можуть надаватися в користування суб’єктам права землекористування на сусідніх земельних ділянках без проведення земельних торгів.

Також з метою забезпечення раціонального використання земель сільськогосподарського призначення, здійснення їх консолідації для отримання більшої економічної вигоди та уникнення надмірного дроблення земельних масивів пропонуємо внести зміни до ч. 1 ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» щодо обов’язкового виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) власнику, який вирішив самостійно її обробляти, виключно на межі цього або іншого земельного масиву та викласти її у наступній редакції: «Власнику земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виділяється земельна ділянка на межі цього або іншого масиву».

## 3.5 Розвиток ринку права сільськогосподарського землекористування

Питання ринку сільськогосподарських земель в науці земельного права України досліджували Т.О. Коваленко [64], Т.Г. Ковальчук [76], П.Ф. Кулинич [91], В.В. Носік [114], А.М. Мірошниченко [99, 104], В.І. Семчик [201], Т.М. Чурилова [232], М.В. Шульга та інші вчені. Водночас окремого дослідження правових аспектів формування ринку права сільськогосподарського землекористування у юридичній науці України проведено не було.

В земельно-правовій науці України ринок землі розглядається як складова двох самостійних елементів: ринку земельних ділянок (набуття їх у власність) та ринку оренди земель (набуття на них права тимчасового користування) [121, c.150]. В свою чергу, ринок прав землекористування функціонує на основі договорів оренди землі та договорів емфітевзису [91, c. 276-277]. Тобто, в сучасних умовах обмеженого ринку права власності на землю сільськогосподарського призначення фактично існує ринок права сільськогосподарського землекористування, який, як і ринок права власності на сільськогосподарські землі, розвивається в обмеженому правовому полі та в переважній більшості є так званим «сірим» ринком. Так, суб’єкти сільськогосподарського землекористування можуть передавати у «вторинне» користування третім особам лише земельні ділянки, які є об’єктами оренди, в свою чергу вони можуть відчужувати лише права емфітевзису. В ч. 5 ст. 93, ч. 1, 4 ст. 124 ЗК України є приписи щодо договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки та відчуження права оренди землі, проте, на думку А.М. Мірошниченка та Р.І. Марусенка, згадки про такий договір та про можливість відчуження права оренди є некоректними та виникли в результаті невдалих редакцій статей [107]. Таким чином, не всі права сільськогосподарського землекористування можуть бути предметом купівлі-продажу та банківської застави, внаслідок чого сільськогосподарські підприємства позбавлені можливості отримувати банківські кредити та залучати додаткові інвестиції для розвитку агробізнесу.

Існування в Україні «сірого» ринку права сільськогосподарського землекористування призводить до того, що власники земельних ділянок можуть не знати, хто є фактичним користувачами їх ділянок. Адже інформація Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не відповідає фактичним даним про «вторинне» користування сільськогосподарськими землями, оскільки всі права, що виникають на підставі так званих «сірих» договорів, не реєструються в Державному реєстрі.

Не зважаючи на таку прогалину в правовому регулюванні набуття та реалізації прав сільськогосподарського землекористування, аграрні підприємства намагаються діяти в рамках правового поля та укладають угоди із злиття та поглинання, а також угоди із набуття права сільськогосподарського землекористування, не порушуючи при цьому норми матеріального права.

З метою забезпечення ефективного ведення сільськогосподарського виробництва суб’єкти аграрного господарювання зацікавленні у консолідації сільськогосподарських земель та збільшенні розмірів оброблюваних земельних масивів. Для консолідації земель підприємства здійснюють обмін правами користування земельними ділянками в межах одного земельного масиву чи таких, що знаходяться поруч. Крім цього, для збільшення обсягів оброблюваних масивів підприємства вступають у земельні правовідносини щодо набуття права сільськогосподарського землекористування шляхом укладання договорів оренди землі, суборенди землі, емфітевзису. Але часто середні та великі сільськогосподарські підприємства, наприклад агрохолдинги, зацікавлені у значному збільшенні обсягів сільськогосподарських угідь, які вони обробляють, тому зазначені суб’єкти укладають угоди із злиття та поглинання (англ. – мergers & аcquisitions), набуваючи права на інші сільськогосподарські підприємства, а також їх нерухоме майно, засоби виробництва, а головне – сільськогосподарські землі та права на них.

Угоди із злиття та поглинання в агробізнесі мають свої особливості та значно відрізняються від укладання подібних угод в інших сферах господарювання. Як правило, злиття та поглинання в агробізнесі відбуваються шляхом укладання договорів купівлі-продажу так званого «земельного банку», корпоративних прав або єдиного майнового комплексу суб’єкта агробізнесу. Також специфіка таких угод пов’язана з тим, що покупець не може набути у власність деякі види земель сільськогосподарського призначення, що пов’язано із дією мораторію (п. 15 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України). На такі земельні ділянки суб’єкт аграрного підприємництва може набути лише права користування. З цих причин переважна більшість сільськогосподарських земель належить підприємствам на праві користування. При цьому, відповідно до діючого в Україні законодавства особи не можуть продавати свої права землекористування, а тільки передавати земельні ділянки у «вторинне» землекористування, наприклад, суборенду. Щодо передачі у «вторинне» користування права емфітевзису та права постійного користування сільськогосподарськими землями, то в законодавстві чітко не закріплена можливість укладання таких угод.

У 2017 році угоди із злиття і поглинання в сільському господарстві склали 11 % від загальної кількості таких угод в усіх галузях господарства та зайняли друге місце серед усіх галузей [221], що свідчить про стрімкий процес укрупнення аграрних підприємств. Угоди із злиття та поглинання в агробізнесі перш за все укладаються з метою збільшення площі сільськогосподарських земель, які придатні для обробітку, а також з метою набуття речових права на нерухоме майно, сільськогосподарську техніку, засоби виробництва та інше майно, а також права, які можуть належати юридичній особі, яка приєднується чи поглинається покупцем.

Існує декілька юридично можливих способів набуття права на землі сільськогосподарського призначення при укладанні угод із злиття та поглинання в агробізнесі.

Перший спосіб полягає в укладанні договорів оренди землі та емфітевзису, предметом яких є право користування земельними ділянками, які належать орендодавцеві на праві власності. Щодо земельних ділянок, які належать на праві оренди, укладаються договори суборенди землі, проте це можливо за умови, якщо в договорі оренди землі закріплено право орендаря на передачу земельних ділянок в суборенду (ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р.). У разі, якщо умовами договору оренди землі не передбачено таке право орендаря, потрібно отримати письмову згоду власника земельної ділянки на передачу земельної ділянки в суборенду. Це призводить до додаткових ризиків «втрати» площі земель, які передаються у суборенду, адже власники земельних ділянок з насторогою ставляться до зміни користувача земельної ділянки, тим більше на тих самих умовах, що і за діючим договором оренди землі (ч. 2 ст. 8 Закону України «Про оренду землі»). В суборенду не можна передати право емфітевзису та право постійного користування землею, тому до набувача не перейдуть всі землі, які належать на правах користування первинному землекористувачу.

Другий спосіб набуття прав сільськогосподарського землекористування безпосередньо пов’язаний з укладанням договору купівлі-продажу корпоративних прав юридичної особи, тобто з угодами злиття і поглинання. За передавальним актом до нової юридичної особи переходить все майно і права, які належать юридичній особі, яка поглинається, у тому числі й права сільськогосподарського землекористування, проте тільки на ті землі, права на які належать юридичні особі (ч. 2 ст. 107 ЦК України). На решту земель, права на які належать засновникам та/або учасникам (членам) юридичної особи, права будуть набуватися за окремими договорами, вид яких буде залежати від виду права на землю суб’єкта, що поглинається.

Необхідно враховувати певні особливості при відчуженні корпоративних прав фермерського господарства, що пов’язано із особливостями його організаційно-правової форми. Так, відповідно до ч. 2 ст. 1, ст. 3 Закону України «Про фермерські господарства» засновниками та членами фермерських господарств можуть бути тільки родичі та члени сім’ї. Тому для відчуження корпоративних прав фермерського господарства третій особі, яка не є членом сім’ї, потрібно перетворити фермерське господарство у господарське товариство. У випадку перетворення до нової юридичної особи переходить усе майно, а також усі права та обов’язки попередньої юридичної особи (ч. 2 ст. 108 ЦК України). Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення (ч. 4 ст. 16 Закону України «Про оренду землі»). Тому сторони не повинні переоформляти договори оренди землі та нести додаткові витрати при перетворенні фермерського господарства в господарське товариство та в подальшому при відчуженні корпоративних прав такого господарського товариства.

Третім способом збільшення площі оброблюваних сільськогосподарських земель є укладання угоди купівлі-продажу прав користування сільськогосподарськими землями. Законодавством прямо не передбачена така можливість, проте, не зважаючи на законодавчу прогалину в регулюванні відчуження права сільськогосподарського землекористування, на практиці укладання угод купівлі-продажу прав користування сільськогосподарськими землями є одним з основних видів угод щодо набуття прав користування великими масивами сільськогосподарських земель. Порядок укладання таких угод є тривалим та складним і включає декілька етапів.

На першому етапі сторони укладають меморандум або угоду про наміри купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування. В такому меморандумі або угоді про наміри зазначаються істотні умови майбутньої угоди з купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування (основного договору), а саме:

а) площа земельних масивів, права користування якими будуть відчужуватись, місце розташування земель та кадастрові номери земельних ділянок;

б) строк, на який набувається право землекористування (наприклад, не може перевищувати строк, який встановлений договорами оренди землі та емфітевзису);

в) ціна набуття права землекористування.

Також зазначаються інші умови, які стосуються процедурних питань: строки та етапи проведення юридичного, фінансового та бухгалтерського аудитів; момент укладання основного договору; права на незібраний врожай на земельних ділянках, права користування якими передаються; етапи проведення необхідних дій перед укладанням основного договору та інші.

Основний договір укладається в момент укладання орендарем (землекористувачем) додаткових угод про припинення договорів оренди землі (емфітевзису) і укладанням договорів оренди землі (емфітевзису) з набувачем, та проведенням державної реєстрації припинення та реєстрацією виникнення прав користування землею. Укладання угод щодо користування сільськогосподарськими землями із власниками земельних ділянок на практиці має певні ризики, адже додаткові юридичні дії із правами на земельні ділянки, зміна суб’єкта права землекористування викликають занепокоєння та недовіру у власників земельних ділянок, які переважно є жителями сільської місцевості. А це може призвести до подальшої втрати орендарями прав на землю та ставить під загрозу виконання угоди про наміри щодо формування (консолідації) площі земельного масиву, права на користування яким переходять.

З вищевикладеного вбачається, що в даний час на практиці використовується громіздка юридична конструкція купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування, у результаті чого угоди мають досить складний порядок укладання та реалізації, а також є ризиковими. Фактично існують цивільні відносини з обігу права сільськогосподарського землекористування, але такі правовідносини не врегульовані земельним законодавством, що, на нашу думку, гальмує розвиток ринку права сільськогосподарського землекористування та заважає ефективному перерозподілу і консолідації сільськогосподарських земель. Зазначене обумовлює необхідність усунення прогалини у законодавстві щодо можливості купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування. З цією метою варто положення ЗК України доповнити новою статтею 1331, в якій передбачити право землекористувача відчужувати права користування земельними ділянками шляхом укладання договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування, відповідно до якого буде здійснюватися реєстрація переходу речових прав на землю до нової особи. Укладання таких угод можливе лише за наявності згоди власників земельних ділянок, що є гарантією захисту їх суб’єктивних прав на земельні ділянки. При цьому з власниками земельних ділянок не потрібно буде укладати додаткові угоди про припинення договорів оренди землі (емфітевзису) та підписання договорів оренди землі (емфітевзису) з новими користувачами. Дану статтю пропонуємо викласти у наступній редакції:

«Стаття 1331. Купівля-продаж права сільськогосподарського землекористування»

1. Землекористувачі можуть відчужувати права сільськогосподарського землекористування, які їм належать, шляхом укладання договору купівлі-продажу за наявності попередньої згоди власників та первинних користувачів земельних ділянок, права користування якими відчужуються.

2. Істотними умовами договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування є:

а) площа земельних масивів, права користування якими відчужуватись, місце розташування та кадастрові номери земельних ділянок;

б) строк, на який набувається право землекористування;

в) ціна набуття права землекористування.

3. Строк, на який набувається право землекористування за договором купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування, не може перевищувати строку, визначеного договорами оренди, суборенди, емфітевзису, на підставі яких виникли права сільськогосподарського призначення, що відчужуються.»

Також потрібно внести зміни до ч. 1 ст. 135, ч. 24 ст. 137, ч.ч. 1, 5 ст. 138 ЗК України, в яких до переліку договорів, які укладаються за результатами земельного аукціону, додати договір купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування.

Може здатися, що практичної необхідності в укладанні договорів купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування немає і сторони можуть використовувати договори суборенди землі. Щоб з’ясувати це питання, розглянемо відмінні ознаки цих двох видів угод, а саме:

1. об’єктом договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування можуть бути всі види права сільськогосподарського землекористування, а об’єктом договору суборенди лише право оренди землі;
2. за договором купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування покупець набуває первинне право сільськогосподарського землекористування, а за договором суборенди землі суборендар набуває «вторинне» право землекористування, похідне від права оренди;
3. за договором купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування сплачується ціна набуття права користування землею, а за договором суборенди землі – суборендна плата.

Враховуючи ці відмінні ознаки можна дійти висновку, що вищевказані угоди мають різну юридичну природу та є юридичною підставою виникнення різних прав сільськогосподарського землекористування.

Четвертим способом придбання прав на користування землями сільськогосподарського призначення є купівля-продаж сільськогосподарського підприємства як єдиного майнового комплексу. Складовою єдиного майнового комплексу є земельні ділянки та права, в тому числі права сільськогосподарського землекористування (ч. 2 ст. 191 ЦК України). Так, у складі сільськогосподарського підприємства можуть перебувати несільськогосподарські угіддя під господарськими будівлями, спорудами, дворами тощо, а також сільськогосподарські угіддя, які необхідні для здійснення господарської діяльності. Тому під час придбання єдиного майнового комплексу до набувача переходять земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які належать підприємству на праві власності, оренди чи постійного користування. Право слідування земельної ділянки, яка перебуває на праві користування, під час придбання майна, яке на ній розміщене, закріплено у ч. 2 ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України та ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі».

Землі сільськогосподарського призначення є основним засобом виробництва у сільському господарстві України. Основною метою укладання угод із злиття та поглинання в агросфері в даний час є збільшення площ оброблювальних сільськогосподарських земель шляхом набуття права сільськогосподарського землекористування. Сучасний український ринок права сільськогосподарського землекористування перебуває в обмеженому правовому полі, адже законодавством не врегульовано питання купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування. Закріплення у законодавстві правових механізмів купівлі-продажу права на користування землями сільськогосподарського призначення забезпечило б можливості фермерам та іншим суб’єктам агробізнесу консолідувати землі, заставляти права на землю та залучати додаткові інвестиції в сільськогосподарське виробництво. Тому з метою створення умов для розвитку ринку земель в Україні необхідно законодавчо закріпити право всіх зацікавлених осіб на відчуження та придбання права користування землею шляхом укладання договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування. На підставі такого договору буде проводитись державна реєстрація переходу речових прав на землю до іншої особи. З метою захисту прав власників земельних ділянок необхідно передбачити, що укладання договорів купівлі-продажу права користування землею буде можливим лише за наявності їх згоди. На нашу думку, існування різних правових моделей набуття права сільськогосподарського землекористування забезпечить можливість фермерам та іншим суб’єктам агробізнесу обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення «земельного банку» законним шляхом, а також сприятиме «виходу з тіні» відносин у сфері сільськогосподарського землекористування [242, c. 137-144].

В практиці регулювання земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва в Україні існують численні випадки, коли власник земельної ділянки відмовляється укладати договір оренди землі чи емфітевзису з новим землекористувачем. За таких умов землекористувач та особа, яка має намір отримати земельні ділянки у користування, можуть укласти щодо таких земель договір інвестування, договір про спільну діяльність або договір про обробіток землі. Також з метою консолідації оброблюваних земельних ділянок, які належать різним особам на різних правових титулах, землекористувачі можуть укладати договори обміну правами користування земельними ділянками. Проте зазначені угоди знаходяться поза правовим полем і вважаються так званими «сірими» угодами, адже формують «сірий» ринок земель. Оскільки права сільськогосподарського землекористування, які повинні виникнути за такими договорами, не можуть бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, то юридично у набувача не виникає прав на землю (ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

З 01 січня 2019 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» запроваджується право власників та орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснювати обмін належними їм правами користування земельними ділянками (ст. 371ЗК України, ст. 82 Закону України «Про оренду землі»). Це право особи можуть реалізувати лише шляхом укладання договорів оренди чи суборенди відповідної ділянки та щодо земельних ділянок, які розташовані в масиві земель сільськогосподарського призначення. Водночас при законодавчому закріпленні механізму обміну правами користування земельними ділянками не було враховано, що земельні ділянки в межах земельного масиву можуть належати суб’єктам також на праві емфітевзису та праві постійного користування, які не можуть передаватися у вторинне користування. Також не враховано інтерес суб’єктів землекористування у обміні правами користування земельними ділянками, які знаходяться в сусідніх земельних масивах. Крім цього, аналіз змін до земельного законодавства показує, що те, що називається «обмін існуючими правами користування земельними ділянками» за своєю природою фактично є укладенням договорів оренди та суборенди саме земельних ділянок. З наведеного вбачається, що законодавче регулювання реалізації права суб’єктів на обмін правами користування земельними ділянками має низку прогалин, не надає суб’єктам можливості здійснювати обмін правами емфітевзису та постійного користування та не відповідає потребам правового регулювання сучасних суспільних відносин щодо обміну правами користування земельними ділянками.

З метою встановлення особливостей та змісту договорів обміну правами сільськогосподарського землекористування, які укладаються суб’єктами агробізнесу та не врегульовані законодавством, розглянемо їх нижче.

Договір обміну правами користування земельними ділянками укладається між двома чи більше землекористувачами з метою консолідації та раціонального використання оброблюваних кожним із них сільськогосподарських угідь. Такі договори укладаються між суб’єктами, які займаються сільськогосподарською діяльністю, та спрямовані на збереження розмірів оброблюваних земель. При цьому сторони такого договору, як правило, не мають можливості укласти договір оренди, суборенди чи емфітевзису земельних ділянок сільськогосподарського призначення, здебільшого з причин відсутності згоди на це власника земельної ділянки.

Об’єктом такого договору є право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення. Кожна із сторін договору може передати іншій стороні право користування однією чи декількома земельними ділянками, проте, як правило, загальна площа земельних ділянок, щодо права користування якими відбувається обмін, повинна бути рівною. За домовленістю сторін площа земельних ділянок кожної із сторін може бути різна. У такому разі за взаємною згодою сторін особа, яка передає земельні ділянки меншої площі, зобов’язана здійснювати доплату іншій стороні договору. Строк, на який здійснюється обмін правами користування земельними ділянками, встановлюється за домовленістю сторін, але він не може перевищувати строку прав землекористування, обмін якими здійснюється.

Відповідно до чинного законодавства договори обміну правами користування земельними ділянками не підлягають нотаріальному посвідчення та державній реєстрації. Законодавством також не передбачено здійснення державної реєстрації переходу права користування земельними ділянками. З однієї сторони це є економічно вигідним для сторін договору, оскільки такий спосіб набуття права сільськогосподарського землекористування не потребує додаткових витрат на реєстрацію договору обміну та права користування. З другої сторони, в практиці можуть виникати ситуації, коли юридично право користування земельною ділянкою належить одній особі, а фактично його реалізує інша особа. Наразі відсутні офіційні дані про обсяг сільськогосподарських земель, які перебувають у користуванні інших осіб за договорами обміну. Така ситуація може призвести до монополізації ринку сільськогосподарського землекористування, рейдерських захоплень земель, порушень прав власників земель сільськогосподарського призначення, невиконання законодавчих вимог у сфері охорони та раціонального використання земель. В такому разі за відшкодуванням збитків власник земельної ділянки може звернутися лише до первинного землекористувача, з яким він уклав договір, та за яким зареєстровано право землекористування. Негативні наслідки від укладання договорів обміну правами користування земельними ділянками можуть виникати і для самих сторін договору зважаючи на те, що такі договори залишаються поза правовим полем і є ризикованими, оскільки мають всі ознаки такого правопорушення як самовільне зайняття земельної ділянки.

Розглянувши юридичну природу та особливості договору обміну правами користування земельними ділянками, які залишаються поза правовим регулюванням, можна прийти до висновків, що необхідність укладення зазначених договорів обумовлена проведеним паюванням та наступною парцеляцією сільськогосподарських угідь, що зумовило потребу землекористувачів у консолідації та раціональному використанні оброблюваних земель, права на які належать великій кількості суб’єктів. В даний час такий договір перебуває поза правовим полем, не підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації. Права користування за договором також не реєструються, що призводить до розвитку «сірого» ринку землі та рейдерських захоплень земель сільськогосподарського призначення.

З метою забезпечення прав суб’єктів, які зацікавлені у набутті права сільськогосподарського землекористування, проведення консолідації сільськогосподарських угідь та раціонального їх використання, а також усунення юридичних дефектів законодавчого регулювання укладання договорів обміну правами користування земельними ділянками, пропонуємо доповнити ст. 371 ЗК України наступними приписами: а) договір обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення може мати короткостроковий та безоплатний характер; б) об’єктом обміну можуть бути права оренди та суборенди земельних ділянок, емфітевзису та постійного користування; в) обмін правами користування здійснюється щодо земельних ділянок, які знаходяться в сусідніх земельних масивах; г) істотними умовами договору є об’єкт договору (право користування земельними ділянки із визначеною прощею, цільовим призначенням та місцем розташування) та строк обміну.

Ще одним поширеним способом консолідації великих земельних масивів та набуття прав користування землями сільськогосподарського призначення є укладання договорів інвестування. Як правило, зазначені договори суб’єкти агробізнесу укладають у разі неможливості укладання договорів оренди, суборенди землі чи емфітевзису, а також якщо сусідній землекористувач не має наміру здійснювати обмін правами землекористування, а може лише передати свої землі та/або права на них у короткострокове користування іншому землекористувачу.

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 року [160] інвестиціями можуть бути права користування землею, що використовуються в сільськогосподарській діяльності з метою отримання прибутку (доходу) та/або досягнення соціального та екологічного ефекту. Проте часто договори інвестування приховують угоди із набуття прав сільськогосподарського землекористування, що забезпечують ведення на землях сільськогосподарського призначення товарного виробництва та отримання максимального прибутку від вкладених інвестицій в землю. Сторонами такого договору виступають: інвестор – набувач права сільськогосподарського землекористування, та учасник – особа, яка передає земельні ділянки або права на них у користування інвестору. За умовами договору інвестор зобов’язаний здійснити інвестиційні виплати учаснику за право користування земельними ділянками. Договори інвестування укладаються на строк дії інвестиційної програми інвестора або на менший строк, як правило, на один виробничий рік. Також в договорі сторони можуть передбачити права та обов’язки, які не істотно відрізнятимуться від прав та обов’язків сторін договору оренди сільськогосподарських земель чи емфітевзису, та будуть включати обов’язки інвестора щодо охорони земель. Але інвестори не завжди зацікавлені у інвестуванні в поліпшення якості сільськогосподарських земель, права користування якими набуті на один виробничо-господарський цикл. В результаті такого господарювання землі використовуються не раціонально, адже землекористувач зацікавлений тільки в досягненні високої ефективності виробництва та враховує переважно економічні умови, ігноруючи законодавчі вимоги щодо охорони і відтворення продуктивних та інших корисних властивостей землі, не враховуючи природні умови і властивості земельних ділянок, не забезпечуючи оптимальне поєднання громадських, колективних і особистих інтересів у процесі використання землі [222].

Власники сільськогосподарських земель, які передали свої землі у користування, можуть навіть не підозрювати, що їх землі використовуються іншою особою, з якою землекористувач їх ділянок уклав договір інвестування, не раціонально. У ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» передбачено необхідність отримання згоди власника земельної ділянки на передачу землі в суборенду, водночас у земельному законодавстві не закріплено механізмів отримання згоди при передачі земельної ділянки іншій особі за правом емфітевзису чи постійного користування. Проте норма про отримання згоди власника земельної ділянки на її передачу у вторинне користування може встановлюватись умовами договору між сторонами.

Враховуючи вищевикладене, можна зробити висновок, що договори інвестування, які укладають сторони з метою набуття права сільськогосподарського землекористування, є удаваними правочинами згідно зі ст. 235 ЦК України, оскільки вони укладаються з метою приховання іншого правочину – договору щодо набуття права сільськогосподарського землекористування.

До договорів, під якими приховують угоди з набуття права сільськогосподарського землекористування, можна віднести також договір про спільну діяльність, який укладається на підставі ст. 1130, 1131 ЦК України, та договір про вирощування сільськогосподарської продукції з давальницької сировини, який регулюється положеннями про договір підряду та операції з давальницькою сировиною (глава 61 ЦК України, п.п. 14.1.134. ПК України). Наразі такі договори часто укладаються державними підприємствами, установами, організаціями, яким належить право постійного користування землями сільськогосподарського призначення державної власності, та приватними сільськогосподарськими підприємствами, які зацікавлені у набутті права користування такими землями, зокрема це можна побачити із матеріалів судової справи № 905/330/19 [225]. Оскільки постійні користувачі не мають законних підстав передавати у «вторинне» користування земельні ділянки, вони укладають зазначені договори, за умовами яких начебто кожен з його учасників повинен зробити вклад. Як правило, один учасник робить вклад у вигляді права користування земельними ділянками, а інший – у вигляді садивного матеріалу, добрив, засобів захисту рослин, пального, сільськогосподарської техніки для здійснення агротехнічних робіт, послуг з обробітку землі тощо. Набуті права сільськогосподарського землекористування за такими договорами також не можливо ідентифікувати, оскільки договори про спільну діяльність та про вирощування сільськогосподарської продукції з давальницької сировини, а також права, які вони породжують, не підлягають державній реєстрації.

В інших державах зазначені вище договори часто використовуються як спосіб набуття права сільськогосподарського землекористування та мають назву *sharecropping* (з англ. «часткова оренда»). Це договори про виробництво сільськогосподарської продукції, за яким землевласник надає земельну ділянку (іноді інше майно, необхідне для виробництва), а орендар забезпечує робочу силу або насіння. Після збору врожаю продукція ділиться між сторонами на попередньо погоджених умовах. Так, в Латинській Америці та Африці поширені договори про рівне внесення факторів виробництва. В Європі існує практика укладання договорів про фермерське партнерство, за якими землевласник надає земельну ділянку для виробництва, а орендар – спеціальні знання, матеріально-технічні засоби виробництва тощо. Сторони працюють разом і мають спільну мету – виробництво сільськогосподарської продукції, яка реалізується як одне ціле, а прибутки діляться в залежності від частки вкладу. Один партнер, як правило, відповідає за борги іншого партнера [255, c. 15-18].

Враховуючи світову практику можна зробити висновок, що договори про спільну діяльність та про вирощування сільськогосподарської продукції з давальницької сировини сприяють кооперації суб’єктів агробізнесу, оптимізації їх витрат на виробництво сільськогосподарської продукції, але лише у разі, якщо такі угоди не є удаваними правочинами та не приховують договори з набуття права сільськогосподарського землекористування.

Розглянувши всі найпоширеніші договірні форми набуття права сільськогосподарського землекористування на короткий період можна зробити висновок, що зазначені договори, як правило, є ризиковими для суб’єктів агробізнесу, фактично є удаваними правочинами, які приховують під собою договори з набуття права сільськогосподарського землекористування, та формують так званий «сірий» ринок землі. Враховуючи це потрібно законодавчо передбачити право короткострокового сільськогосподарського землекористування та правові механізми його набуття і реалізації. Це задовільнить інтереси як суб’єктів, які мають намір набувати право сільськогосподарського землекористування на короткий період для розміщення пасік, випасання худоби, збирання врожаю, консолідації сільськогосподарських земель, до моменту появи можливості набуття права оренди, суборенди чи емфітевзису на такі земельні ділянки, так й інтереси землевласників та землекористувачів, які з певних причин не можуть здійснювати господарську діяльність на сільськогосподарських землях впродовж сільськогосподарського виробничо-господарського циклу [251, c. 302].

Короткострокове право сільськогосподарського землекористування повинно бути зобов’язальним, це сприятиме більш швидшому процесу консолідації сільськогосподарських земель та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Як зазначають А.М. Мірошниченко та А.І. Ріпенко, є недоцільним використання громіздкого та дорогого механізму встановлення речового права щодо короткострокового землекористування, наприклад, для розміщення пасіки тощо [109, c. 42-47]. За зобов’язальним правом користувач не має будь-яких вимог до третіх осіб, а тягар реалізації права вимоги, зокрема і в суді, покладається на власника земельної ділянки. Крім того, сторони не повинні реєструвати таке право. Це є доречним, наприклад, коли сторона надає свою земельну ділянку сільськогосподарського призначення іншій особі для проведення робіт із обробітку земель або збирання врожаю [108, c. 82].

 Право короткострокового сільськогосподарського землекористування може здійснюватись в інтересах землевласника та/або в інтересах землекористувача. Якщо землевласник надає в короткострокове користування земельну ділянку для задоволення власних потреб, а землекористувач тільки виконує обумовлені договором дії з обробітку земельної ділянки, то такий вид права землекористування може мати безоплатний характер та до нього можуть застосовуватись положення глави 60 ЦК України про договір позички.

Якщо земельна ділянка використовується в інтересах землекористувача, то за бажанням сторін таке землекористування може мати також платний характер. Плата за користування може здійснюватись у грошовій чи натуральній формі. У випадку, коли земельна ділянка використовується в інтересах землевласника і землекористувача, то доцільно при визначенні плати за землекористування враховувати витрати, які понесла кожна із сторін [255, c. 15-18].

Враховуючи характер сільськогосподарських робіт, можна зробити висновок, що вони мають сезонний характер, а отже договори короткострокового сільськогосподарського землекористування матимуть строк від кількох місяців до року. Тому, на наш погляд, буде не ефективним застосовувати до такого виду сільськогосподарського землекористування норм щодо державної реєстрації права, адже, не зважаючи на спрощення процедури реєстрації речових прав, сторони змушені витратити від 100 до 4800 гривень (станом на 1 січня 2019 року) та час до 5 днів (ч. 1 ст. 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). В такому випадку передача в користування земельної ділянки може бути не доцільною. Окрім того, сторони витратять кошти на реєстрацію права короткострокового сільськогосподарського землекористування, яке не має на меті отримання прибутку.

При укладанні договору короткострокового сільськогосподарського землекористування доречно використовувати письмову (електронну) форму.

З метою врегулювання зазначених вище проблем пропонуємо доповнити ЗК України статтею 931, у якій закріпити механізм набуття та реалізації короткострокового права сільськогосподарського землекористування, та викласти її в наступній редакції:

 *«Стаття 931. Короткострокове право сільськогосподарського землекористування*

*1. Власники та користувачі земельних ділянок у разі виникнення обставин, які унеможливлюють їх використання, можуть передати такі земельні ділянки у користування іншим особам на строк до одного року з метою забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими угіддями, вирощування та збирання врожаю.*

*2. Передача земельної ділянки в короткострокове користування здійснюється шляхом укладання договору короткострокового права сільськогосподарського землекористування у письмовій (електронній) формі.*

*3. Право короткострокового сільськогосподарського землекористування виникає з моменту укладання договору.*

*4. Право короткострокового сільськогосподарського землекористування може бути оплатним та безоплатним.*

*5. Впродовж строку, на який земельні ділянки передані у короткострокове користування, власники або первинні землекористувачі повинні вжити всі необхідні заходи для самостійного використання таких земельних ділянок по закінченню строку права короткострокового землекористування або для їх передачі в оренду, суборенду чи емфітевзис.»*

З метою забезпечення прав суб’єктів, які зацікавлені у набутті права сільськогосподарського землекористування, здійсненні консолідації сільськогосподарських угідь та оптимізації їх використання необхідно право осіб на обмін правами користування земельними ділянками розширити шляхом внесення наступних змін до ст. 371 ЗК України: а) договір обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення може мати короткостроковий та безоплатний характер; б) об’єктом обміну можуть бути права оренди та суборенди земельних ділянок, емфітевзису та постійного користування; в) обмін правами користування здійснюється щодо земельних ділянок, які знаходяться в сусідніх земельних масивах; г) істотними умовами договору є об’єкт договору (право користування земельними ділянки із визначеною прощею, цільовим призначенням та місцем розташування) та строк обміну.

Існування різних правових моделей набуття права сільськогосподарського землекористування забезпечить можливість суб’єктам агробізнесу обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення розмірів земельних масивів законним шляхом, а також сприятиме детінізації ринку права сільськогосподарського землекористування [250, c. 166-169].

Провівши аналіз особливостей розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування в Україні та альтернативних способів набуття даного права можна зробити висновок про те, що існування різних правових моделей набуття права сільськогосподарського землекористування забезпечить можливість суб’єктам агробізнесу обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення розмірів земельних масивів законним шляхом, а також сприятиме детінізації ринку права сільськогосподарського землекористування. З цією метою пропонуємо положення земельного законодавства доповнити нормами про купівлю-продаж прав сільськогосподарського землекористування, зобов’язальне право короткострокового сільськогосподарського землекористування, обмін правами користування земельними ділянками.

## Висновки до Розділу 3

1. Ринок права користування землями сільськогосподарського призначення, в тому числі оренди, є однією із найбільш прийнятних форм ринку землі в України на сучасному етапі розвитку земельних правовідносин з наступних причин: а) право власності залишається за власниками земель, оскільки продається право користування, в тому числі право оренди земель; б) землі розподіляються між найбільш ефективними сільськогосподарськими товаровиробниками, а тому обробляються ефективніше та раціональніше; в) забезпечується можливість сільськогосподарських землекористувачів збільшувати капітал, залучати нові інвестиції, заставляти право оренди сільськогосподарських земель.

2. З метою створення умов для розвитку ринку права користування землями сільськогосподарського призначення в Україні необхідно законодавчо закріпити право всіх зацікавлених осіб на відчуження та придбання права користування землею шляхом укладання договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування, доповнивши ЗК України статтею 1331 «Купівля-продаж права сільськогосподарського землекористування».

3. Подальший крок у дерегуляції земельних орендних правовідносин вбачаємо у: а) скасуванні норм про мінімальний строк оренди земель сільськогосподарського призначення та меліорованих земель як неефективного інструменту забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими землями та збереженні їх якості, шляхом вилучення ч.ч. 11, 12 ст. 93 ЗК України, ч.ч. 3, 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі», та б) закріпленні в ст. 27 Закону України «Про охорону земель» правових механізмів стимулювання землекористувачів до використання технології точного землеробства, зокрема шляхом надання державної підтримки сільськогосподарським землекористувачам з часткової компенсації вартості техніки, обладнання, програмного забезпечення та послуг з точного землеробства, задля забезпечення раціонального землекористування та збереження якості ґрунтів

4. З метою задоволення як інтересів суб’єктів, які мають намір набути право сільськогосподарського землекористування на короткий період (для розміщення пасік, випасання худоби, збирання врожаю), а також консолідувати оброблювальні землі до моменту появи можливості набуття права оренди, суборенди чи емфітевзису на такі земельні ділянки, так й інтересів землекористувачів, які з певних причин не можуть здійснювати господарську діяльність на сільськогосподарських землях впродовж одного сільськогосподарського виробничого циклу, пропонуємо законодавчо закріпити зобов’язальне право короткострокового сільськогосподарського землекористування, яке виникає з моменту підписання договору сторонами, здійснюється в інтересах землевласника та/або землекористувача, має строк до одного року, може мати оплатний чи безоплатний характер, шляхом доповнення ЗК України спеціальною статтею 931.

5. Законодавець, надавши переважне право особам, які здійснюють користування земельними ділянками у межах земельного масиву загальною площею не менше 75 %, на здійснення обміну правами користування земельними ділянками, по-перше, обмежує права інших землекористувачів на свободу договору, по-друге, обмежує право осіб на здійснення обміну правами користування земельними ділянками в різних земельних масивах, що не може забезпечити консолідацію земель. З метою мінімізації зазначеного юридичного дефекту пропонуємо розширити право осіб на обмін правами користування земельними ділянками шляхом доповнення ст. 371 ЗК України спеціальними приписами, зокрема: а) договір обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення може мати короткостроковий та безоплатний характер; б) об’єктом обміну можуть бути права оренди та суборенди земельних ділянок, емфітевзису та постійного користування; в) обмін правами користування здійснюється щодо земельних ділянок, які знаходяться в сусідніх земельних масивах; г) істотними умовами договору є об’єкт договору (право користування земельними ділянки із визначеною прощею, цільовим призначенням та місцем розташування) та строк обміну.

6. Пропонуємо законодавчо передбачити у ч. 2 ст. 407 ЦК України, ч. 2 ст. 1021 ЗК України право землекористувачів за письмовою згодою власника земельної ділянки на передачу права емфітевзису земель приватної, комунальної та державної власності у вторинне користування, на строк, що не перевищує строк дії права емфітевзису, заради розширення права землекористувача за договором емфітевзису, забезпечення раціонального використання та охорони земель, а також сприяння здійсненню консолідації земель.

7. З метою врегулювання питання передачі права постійного користування земельними ділянками у вторинне користування та зменшення корупційних ризиків при розпорядженні правами на землю пропонуємо законодавчо закріпити у ч. 4 ст. 92 ЗК України право землекористувачів на передачу земельних ділянок, які належать їм на праві постійного користування, у вторинне землекористування за письмовою згодою власників земельних ділянок та за процедурою земельних торгів. При цьому кошти від вторинного землекористування повинні розподілятися між власниками та первинними землекористувачами.

8. Правову долю права довічного успадкованого володіння та права постійного користування земельними ділянками для створення та/або ведення фермерського господарства необхідно вирішити шляхом викладення в новій редакції п. 6 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, в якому закріпити виключне та необмежене у часі право громадян, яким належать такі права на земельні ділянки, та їх спадкоємців на безоплатну приватизацію зазначених земельних ділянок у повному розмірі.

9. У разі перетворення фермерського господарства у іншу організаційно-правову форму, його засновники та члени не несуть ризику втрати права постійного користування земельними ділянками, які були надані для ведення фермерського господарства, до нової юридичної особи переходить усе майно, усі права та обов’язки попередньої юридичної особи.

10. З метою розвитку правового інституту права емфітевзису та активізації його використання суб’єктами ринку прав сільськогосподарського землекористування, пропонуємо постановою Кабінету Міністрів Україні у розвиток приписів ЗК України та ЦК України затвердити примірну форму договору емфітевзису.

11. З метою усунення прогалин у законодавчому регулюванні емфітевзису необхідно закріпити в ст. 407 ЦК України та ст. 1021 ЗК України істотні умови договору емфітевзису, а саме – об’єкт, строк та плата, що надасть чіткості та ясності правовому регулюванню договірних відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, а також гарантуватиме права суб’єктів емфітевзису.

Об’єктом договору емфітевзису можуть бути: а) земельні ділянки сільськогосподарського призначення; б) замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств; в) земельні ділянки водного фонду під замкненими природними водоймами, які використовуються для розведення прісноводних видів риб, для здійснення меліорації сільськогосподарських угідь та інших сільськогосподарських потреб.

Оскільки в даний час земельним законодавством не передбачено короткострокового права сільськогосподарського землекористування, набуття якого задовольняло б потреби землевласників і землекористувачів у правах на землю на короткий період (для розміщення пасіки, випасання худоби, збирання врожаю тощо), не є доцільним законодавчо встановлювати мінімальний строк договору емфітевзису.

В умовах розвитку ринку прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, вважаємо прийнятною лише грошову форму плати за договором емфітевзису, особливо якщо: а) право емфітевзису набувається на земельні ділянки державної та комунальної власності, б) таке право набувається на довготривалий строк на земельну ділянку будь-якої форми власності та в) вноситься одноразовим платежем.

12. Пропонуємо законодавчо передбачити у ч. 2 ст. 407 ЦК України, ч. 2 ст. 1021 ЗК України право землекористувачів за письмовою згодою власника земельної ділянки передати права емфітевзису земель приватної, комунальної та державної власності у вторинне користування на строк, що не перевищує строк дії права емфітевзису, що буде сприяти розширенню прав землекористувача за договором емфітевзису, забезпеченню раціонального використання та охорони земель, а також їх консолідації.

13. Для стимулювання використання права емфітевзису як предмета застави та залучення додаткових коштів у розвиток сільського господарства, потрібно в Законах України «Про іпотеку» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» закріпити приписи про: а) необхідність письмової згоди іпотекодержателя на дострокове розірвання договору емфітевзису; б) необхідність державної реєстрації заборони відчуження та передачі у вторинне користування права емфітевзису, яке є предметом застави; в) можливості переходу права власності на право емфітевзису до іпотекодержателя.

14. З метою забезпечення раціонального використання земель сільськогосподарського призначення, проведення їх консолідації пропонуємо внести зміни до ч. 1 ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» щодо обов’язкового виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) власнику, який вирішив самостійно її обробляти, виключно на межі цього або іншого земельного масиву та викласти її у наступній редакції: *«Власнику земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виділяється земельна ділянка на межі цього або іншого масиву».*

15. Існування різних правових моделей набуття права сільськогосподарського землекористування забезпечить можливість фермерам та іншим суб’єктам агробізнесу обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення розмірів земельних масивів законним шляхом, а також сприятиме детінізації ринку права сільськогосподарського землекористування.

## ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукової задачі, що полягає у розробленні науково-теоретичних засад права сільськогосподарського землекористування в Україні. Висновки та пропозиції, сформульовані в роботі, мають теоретичне та практичне значення для подальших наукових розробок, вдосконалення законодавства та підвищенню ефективності правозастосування.

Найбільш вагомими в дисертаційному дослідженні є такі положення:

1. Обгрунтовано, що право сільськогосподарського землекористування у об’єктивному розумінні – це система правових норм, які спрямовані на регулювання відносин щодо здійснення (набуття, реалізації, захисту) права на користування землями сільськогосподарського призначення, придатними для сільськогосподарських потреб землями та земельними частками (паями) з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, охорони цих земель, здійснення державного і самоврядного регулювання у вказаній сфері.

2. Обгрунтовано, що право сільськогосподарського землекористування у суб’єктивному розумінні – це гарантована земельно-правовими нормами можливість доступу до землі юридичних та фізичних осіб з метою виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, проведення досліджень та навчання у сільському господарстві, розміщення виробничої інфраструктури та інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, шляхом здійснення повноважень володіння, користування та часткового розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення, земельними ділянками, придатними для сільськогосподарського використання, та земельними частками (паями) на засадах оптимального балансу раціонального використання та охорони таких земель.

3. Доведено формування субінституту права сільськогосподарського землекористування у складі інституту права землекористування, що зумовлено:

а) особливим предметом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, яким є врегульовані нормами земельного права суспільні відносини, які мають своїм об’єктом землі сільськогосподарського призначення, що займають переважну частину території України, є найбільш цінним природним ресурсом, основним засобом виробництва у сільському господарстві, національним багатством та власністю Українського народу;

б) домінуванням права землекористування у системі прав на землі сільськогосподарського призначення в умовах дії заборони на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва;

в) існуванням особливих суб’єктів права сільськогосподарського землекористування – фермерських господарств, сімейних фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів, іноземних сільськогосподарських підприємств, державних та комунальних сільськогосподарських підприємств;

г) особливим методом правового регулювання відносин у сфері сільськогосподарського землекористування, яким є синтез імперативних та диспозитивних засобів правового впливу для визначення спеціального правового режиму земель сільськогосподарського призначення, особливих правових механізмів охорони сільськогосподарських земель та ґрунтів, раціонального користування ними, здійснення права на земельну частку (пай), емфітевзису, права довічного успадкованого володіння, права постійного користування, права оренди сільськогосподарських земель;

д) особливим суспільним та державним інтересом щодо існування в державі ефективного правового механізму здійснення (набуття, реалізації та охорони) права сільськогосподарського землекористування для забезпечення доступу до землі сільськогосподарського призначення людини як основної соціальної цінності в державі, збереження кількості та якості сільськогосподарських земель як основного національного багатства та власності Українського народу, виробництва достатньої кількості та належної якості сільськогосподарської продукції для гарантування конституційного права кожного на достатнє харчування та забезпечення продовольчої безпеки держави.

4. Встановлено, що зобов’язальне право короткострокового сільськогосподарського землекористування виникає з моменту підписання договору сторонами, здійснюється в інтересах землевласника та/або землекористувача, має строк до одного року, може мати оплатний або безоплатний характер, та спрямоване на задоволення:

- інтересів суб’єктів, які мають намір набути право сільськогосподарського землекористування на короткий період (для розміщення пасік, випасання худоби, збирання врожаю), а також консолідувати сільськогосподарські землі до моменту появи правової можливості набути права оренди, суборенди чи емфітевзису на такі земельні ділянки;

- інтересів землевласників та землекористувачів, які з певних причин не можуть здійснювати господарську діяльність на сільськогосподарських землях впродовж сільськогосподарського виробничого циклу.

5. Внаслідок неефективності законодавчих приписів про мінімальний строк оренди сільськогосподарських земель запропоновано їх скасувати та закріпити правові механізми стимулювання землекористувачів до використання технології точного землеробства шляхом надання державної підтримки сільськогосподарським землекористувачам з часткової компенсації вартості техніки, обладнання та послуг з точного землеробства, задля забезпечення раціонального землекористування та збереження якості ґрунтів.

6. З метою гарантування права місцевого населення на доступ до земельних ресурсів, права на працю за місцем проживання та продовольчу безпеку держави аргументовано необхідність законодавчо закріпити правові інструменти, які стимулюватимуть залучення іноземних інвестицій для сталого розвитку сільських територій без набуття прав сільськогосподарського землекористування, а саме: державна підтримка сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів та інших сільськогосподарських та несільськогосподарських підприємств, які створені із залученням іноземних інвестицій; часткова компенсація державою будівництва потужностей із зберігання і переробки сільськогосподарської продукції; звільнення перевізників сільськогосподарської продукції річковим транспортом від сплати акцизного збору на пальне.

7. З метою удосконалення земельного законодавства обгрунтовано необхідність:

а) у ч. 1 ст. 34, ч. 1 ст. 36 ЗК України закріпити правову можливість набуття емфітевзису на земельні ділянки для сінокосіння, випасання худоби та городництва, а також передбачити у ст. 33 ЗК України можливість надання у користування громадянам України земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства;

б) для усунення перешкод у набутті громадянами прав на земельні ділянки для ведення фермерського господарства та мінімізації юридичних дефектів, внести зміни до ч. 6 ст. 118 ЗК України та виключити із переліку документів, які громадянин подає для отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі;

в) заповнити законодавчі прогалини у визначенні юридичної долі права довічного успадкованого володіння та постійного користування земельними ділянками, які були надані для створення та/або ведення селянського (фермерського) господарства, шляхом викладення в новій редакції п. 6 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, в якому закріпити виключне та необмежене у часі право громадян, яким належать такі права на земельні ділянки, та їх спадкоємців на безоплатну приватизацію зазначених земельних ділянок у повному розмірі;

г) передбачити у законодавстві можливість землекористувачів передавати у користування третім особам право постійного користування земельними ділянками та право емфітевзису, шляхом внесення змін та доповнень до ч. 4 ст. 92, ч. 2 ст. 1021 ЗК України, ч. 2 ст. 407 ЦК України;

ґ) внести зміни до ч. 1 ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» шляхом доповнення її імперативним приписом про виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) власнику, який вирішив самостійно її обробляти, виключно на межі цього або іншого земельного масиву, та викласти її у наступній редакції: «Власнику земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виділяється земельна ділянка на межі цього або іншого масиву»;

д) розширити право осіб на обмін правами користування земельними ділянками та у ст. 371 ЗК України передбачити наступні приписи: а) договір обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення може мати короткостроковий та безоплатний характер; б) об’єктом обміну можуть бути права оренди та суборенди земельних ділянок, емфітевзису та постійного користування; в) обмін правами користування здійснюється щодо земельних ділянок, які знаходяться в сусідніх земельних масивах; г) істотними умовами договору є об’єкт договору (право користування земельними ділянки із визначеною прощею, цільовим призначенням та місцем розташування) та строк обміну;

е) в ст. 407 ЦК України та ст. 1021 ЗК України необхідно законодавчо закріпити істотні умови договору емфітевзису, такі як: об’єкт, строк та плата. Встановлено, що об’єктом договору емфітевзису, окрім земель сільськогосподарського призначення, можуть бути землі лісогосподарського призначення та водного фонду.

8. Встановлено, що систему права сільськогосподарського землекористування в Україні в даний час складають право оренди та суборенди земель сільськогосподарського призначення, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право довічного успадкованого володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення, право постійного сільськогосподарського землекористування, право оренди земельної частки (паю).

9. Аргументовано, що сучасна правова модель користування сільськогосподарськими землями державними підприємствами, установами та організаціями є неефективною та суперечить принципу раціонального використання земель, а тому з огляду на це необхідно: а) провести інвентаризацію таких земель; б) припинити право постійного користування та оренди землями, які після проведення інвентаризації будуть визнані такими, що можуть бути передані у користування приватним підприємствам; в) передати такі землі у власність об’єднаним територіальним громадам, які зможуть надавати їх у користування приватним суб’єктам, а отримана плата за землекористування буде надходити до місцевих бюджетів; г) законодавчо закріпити можливість передачі земель, які надані на праві постійного користування, у вторинне землекористування.

10. Встановлено, що зміст права сільськогосподарського землекористування становлять повноваження фізичних та юридичних осіб щодо володіння, користування та часткового розпорядження земельними ділянками, придатними для сільськогосподарських потреб, правами на них та на земельні частки (паї) для виробництва як товарної сільськогосподарської продукції, так і продуктів харчування для задоволення особистих потреб людини, на засадах раціонального використання та охорони земель і ґрунтів як основних засобів аграрного виробництва, цінних природних ресурсів, основного національного багатства та власності Українського народу.

11. З метою забезпечення можливостей суб’єктів агробізнесу обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення розмірів земельних масивів законним шляхом, а також сприяння детінізації ринку права сільськогосподарського землекористування запропоновано законодавчого закріпити різні правові моделі права сільськогосподарського землекористування.

12. Доведено, що до об’єктів права сільськогосподарського землекористування належать: а) землі сільськогосподарського призначення; б) придатні для сільськогосподарського використання землі (водного фонду, лісового фонду, оборони); в) земельні частки (паї).

13. З метою гарантування права всіх зацікавлених осіб на відчуження та придбання права користування землею за договором купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування аргументовано необхідність доповнити ЗК України статтею 1331 «Купівля-продаж права сільськогосподарського землекористування», що буде забезпечувати розвиток ринку права сільськогосподарського землекористування та ефективний розподіл і консолідацію сільськогосподарських земель в умовах дії законодавчої заборони на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва.

14. Аргументовано, що подальшим напрямком наукових досліджень вбачається аналіз розвитку права сільськогосподарського землекористування в Україні в умовах відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аграрне право України: підручник / за ред. О. О. Погрібного. Київ: Істина, 2007. 448 с.
2. Аграрне право: підручник для студ. вищ. навч. закладів / В. П. Жушман, В. М. Корнієнко, Г. С. Корнієнко та ін.; за ред. В. П. Жушмана та А. М. Статівки. Харків: Право, 2010. 296 с.
3. Амосов М. Скільки іноземних інвесторів обробляють українську землю. URL: https://mbiz.censor.net.ua/resonance/3130937/skolko \_inostrannyh\_investorov\_obrabatyvaet\_ukrainskuyu\_zemlyu (дата звернення: 13.06.2019).
4. Андрейцев В. І. Проблеми систематизації та кодифікації законодавства у сфері постійного землекористування. Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2005. Вип. 65. С. 4-8
5. Аудиторський звіт за результатами державного фінансового аудиту виконання бюджетних програм Національної академії аграрних наук України за період 2015–2017 років та І півріччя 2018 року. URL: http://dkrs.kmu.gov.ua/kru/doccatalog/document?id=144743 (дата звернення: 30.05.2019).
6. Беженар Г. М. Правове регулювання використання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2007. 21 с.
7. Беженар Г. М. Правове регулювання використання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва: дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2007. 210 с.
8. Бердников Є., Пастушенко П. Трансформація інституту постійного землекористування у зв’язку з прийняттям нового Земельного кодексу України. *Право України.* 2004. № 2. С. 60–66.
9. Берлач А. І. Організаційно-правові проблеми становлення орендних відносин в Україні: історія і сучасність. *Право України.* 1999. № 2. С. 15–18.
10. Бєлєнков А. Управління земельним банком? Змінюється раніше ніж Вас змусять це зробити. URL: http://smartfarming.com.ua/news/na-chem-agrarii-teryayut-dengi-v-voprosah-upravleniya-zemelnyimi-aktivami/ (дата звернення: 17.04.2017).
11. Біленко С. Б., Кошиль А. Г. Статус-кво і перспективи використання інструменту емфітевзису в аграрному секторі України. *Німецько-український агрополітичний діалог.* 2017. 16 с. URL: https://www.apd-ukraine.de/images/APD\_APR\_03-2017\_Erbpachtrecht\_Ukraine\_ukr.pdf (дата звернення: 29.03 2017).
12. Богач Л. В. Стан і тенденції формування земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств. *Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства імені Петра Василенка.* 2014. Вип. 150. С. 82–90.
13. Бородіна О. М., Яровий В. Д., Михайленко О. В. Концентрація та захоплення сільськогосподарських земель в ЄС: виклики сучасності. *Економіка сільського господарства*. 2017. № 4. C. 109–124
14. Брунь А. Г. Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения: дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2003. 173 с.
15. Бусуйок Д. Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку. *Право України.* 2006. № 8. С. 102–104.
16. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2005. 179 с.
17. Ващишин М. Я. Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах: дис. … канд. юрид. наук. Львів, 2000. 193 c.
18. Вівчаренко О. А. Правова охорона земель в Україні: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 336 с.
19. Вовк О. М. Право громадян на землю в сільській місцевості: афтореф. дис. … канд. юрид. наук. Харків, 1997. 15 с.
20. Гавриш Н. С. Використання, відтворення та охорона ґрунтів в Україні: теоретико-правові аспекти: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2016. 396 с.
21. Гавриш Н. С. Правова охорона ґрунтів в Україні: монографія. Одеса, 2008. 228 с.
22. Глотова О. В. Правове регулювання угод з земельними ділянками в Україні: дис. … канд. юрид. наук. Одеса, 2003. 199 с.
23. Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні: монографія. Одеса: Фенікс, 2008. 254 с.
24. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, №№ 19–20, №№ 21–22. Ст. 144.
25. Гутьєва В. Рецепція емфітевзису в праві України. *Підприємство, господарство і право*: науково-практичний, господарсько-правовий журнал / Ін-т приватного права і підпр-ва АПрН України та інш. – Київ, 2003. № 9. С. 105–110.
26. Гутьєва В. В. Емфітевзис у Римському праві та його рецепція у праві України: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Львів, 2003. 21 с.
27. Данилів В. Я. Земельні правовідносини у сільськогосподарських підприємствах: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2010. 21 с.
28. Дейнега М. А. Екологічні аспекти у правовому регулюванні меліорації земель сільськогосподарського призначення. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: «Право».* Київ, 2012. Вип. 173. Ч. 1. С. 93−99.
29. Дейнега М. А. Меліорація земель сільськогосподарського призначення в Україні: аграрно-правовий аспект: монографія / за заг. ред. В. М. Єрмоленка. Київ: НПУ ім. М. П. Драгоманова, 2013. 219 с.
30. Дейнега М. А. Правове регулювання меліорації земель сільськогосподарського призначення в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2012. 19 с.
31. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 413. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF (дата звернення: 29.09.2017).
32. Договірне право України. Загальна частина: навч. посібник / Т. В. Бондар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін.; за ред. О. В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
33. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2010. 210 c.
34. Дрозд О. Ю. Визначення об’єкта земельних правовідносин. *Адвокат*. 2001. № 1. С. 32–35.
35. Дудич Г., Стойко Н. Розвиток процесу консолідації сільськогосподарських земель в Україні. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: «Економіка АПК».* 2013. № 20 (2). С. 3–9.
36. Екологічне право України: підручник / ред. А. П. Гетьман, М. В. Шульга. Харків: Право, 2009. 328 с.
37. Емфітевзис: власник не втрачає право власності на землю. URL: http://agroportal.ua/ua/views/blogs/emfitevzis-vladelets-ne-teryaet-pravo-sobstvennosti-na-zemlyu/# (дата звернення: 17.07.2018).
38. Євсюков Т. О. Визначення економічних збитків від використання земель під проектними господарським шляхами (польовими дорогами) при оренді земельних ділянок. URL: https://zsu.org.ua/taras-evsyukov/123-2011-03-21-11-50-52 (дата звернення: 21.04.2017).
39. Єрмаков О. Ю., Богач Л. В. Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств: монографія / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ; Ніжин: Видавець Лисенко М. М., 2014. 223 с.
40. Жаренко В. Ф. Правове забезпечення використання земель сільськогосподарськими підприємствами, створеними внаслідок реформування КСП (розвиток, стан, перспективи). *Правовий вісник Української академії банківської справи.* 2008. № 1. С. 102–108.
41. Жаренко В. Ф. Правові питання діяльності сільськогосподарських товаровиробників, створених в процесі аграрної реформи: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2011. 22 с.
42. Жариков Ю. Г. Право сельскохозяйственного землепользования. Москва, 1969. 215 с.
43. Жариков Ю. Г. Теоретические проблемы сельскохозяйственного землепользования в СССР: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Москва, 1974. 26 с.
44. З якого моменту відраховувати строк дії договору оренди земельної ділянки? З моменту реєстрації Договору? З моменту реєстрації права? З моменту укладання договору та його підписання? З моменту передачі земельної ділянки? Практика ВСУ, ВГСУ та ВССУ. URL: http://www.antares.ua/st221116.htm (дата звернення: 26.05.2017).
45. За останній рік державні землі здавалися в оренду вдвічі дорожче, ніж приватні. URL: http://land.gov.ua/za-ostannii-rik-derzhavni-zemli-zdavalysia-v-orendu-vdvichi-dorozhche-nizh-pryvatni/ (дата звернення: 21.02.2017).
46. Загальна теорія держави і права: навч. посібник / Н. М. Оніщенко, О. В. Зайчук та ін. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 400 с.
47. Загальна теорія держави і права: підручник для студ. юрид. вищ. навч. закладів / М. В. Цвік, О. В. Петришин, Л. В. Авраменко та ін.; за ред. М. В. Цвіка, О. В. Петришина. Харків: Право, 2009. 584 с.
48. Зайцев О. Л. Право спадкування землі в Україні: дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2000. 224 с.
49. Заплітна І. А. Правове забезпечення паювання земель в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2019. 21 с.
50. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2002. №№ 3–4. Ст. 27.
51. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / В. І. Андрейцев та ін.; за ред. В. І. Семчик. Київ: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. 676 с.
52. Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 р. (у редакції від 13.03.1992 р.). *Відомості Верховної Ради УРСР.* 1991. № 10. Ст. 98.
53. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: наук.-навч. посібник / С. П. Позняк, В. К. Гуревський, Н. В. Ільків, М. Я. Ващишин та ін.; відп. ред. Н. І. Титова. Львів: Паіс, 2005. 368 с.
54. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні та практичні аспекти: монографія / за заг. ред. Н. І. Титової. Львів: ЛьвДУВС, 2008. 296 с.
55. Ільницька Н. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Львівського університету. Серія: «Юридична».* 2000. Вип. 35. С. 350–355.
56. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: дис. … канд. юрид. наук. Львів, 2001. 200 с.
57. Кабмін передав землі постійного користування (0,5 млн га) у власність фермерів. URL: http://minagro.gov.ua/uk/node/25564 (дата звернення: 04.04.2018).
58. Каракаш І. І. Право власності на землю і право землекористування в Україні. Київ: Істина, 2004. 216 с.
59. Кириченко В. М., Куракін О. М. Теорія держави і права: модульний курс: навч. посібник. Київ: Центр учбової літ., 2010. 264 с.
60. Класифікації видів цільового призначення земель: затверджені наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 р. за № 1011/18306). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10 (дата звернення: 07.10.2017).
61. Коваленко Т. О. Земельні ділянки для ведення фермерського господарства: колізії законодавчого регулювання. *Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин:* матеріали всеукр. наук.-практ. конф. (м. Івано-Франківськ, 19–20 жовт. 2007 р.). Івано-Франківськ: ВОНР та РВД ПЮІ ЛьвДУВС, 2007. С. 249–253.
62. Коваленко Т. О. Напрями та перспективи адаптації земельного законодавства України до вимог європейського співтовариства. URL: http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/149192/70-73.pdf?sequence =1&isAllowed=y (дата звернення: 17.02.2019).
63. Коваленко Т. О. Право на земельну частку (пай): підстави набуття. *Актуальні питання приватизації та оцінки земель:* зб. наук. праць / під ред. Б. А. Семенюка. Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. С. 48–54.
64. Коваленко Т. О. Правове регулювання ринку сільськогосподарських земель за законодавством України та Великобританії. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2017. № 43. Т. 1. С. 196–199.
65. Коваленко Т. О. Правові аспекти ліквідації недержавних сільськогосподарських підприємств у процесі їх реструктуризації. *Право України*. 2003. № 6. С. 33–38.
66. Коваленко Т. О. Правові аспекти прискорення приватизації земель у сільському господарстві України. *Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка.* 2004. № 56–59. С. 68–70.
67. Коваленко Т. О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2002. 208 с.
68. Коваленко Т. О. Правочини із земельними частками (паями): теорія та практика. *Земельне право України: теорія і практика.* 2007. № 2. С. 22–29.
69. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні: монографія. Київ: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет»; Юрінком Інтер, 2013. 632 с.
70. Коваленко Т. О. Якість земельно-правової термінології як умова ефективності земельного законодавства України. *Бюлетень Міністерства юстиції України.* 2010. № 9. С. 82–92.
71. Ковальчук Т. Проектні польові дороги. Як оформити їх використання? *Ваш Консультант.* 2014. № 5. С. 2–4.
72. Ковальчук Т. Г. Окремі питання правового регулювання інституційно-функціонального забезпечення ефективного використання, відтворення та охорони земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: «Юридичні науки».* 2005. Вип. 66. С. 75–81.
73. Ковальчук Т. Г. Поняття та особливості земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2005. № 63–64. С. 32–37.
74. Ковальчук Т. Г. Правове забезпечення організаційно-технічних засобів охорони земель. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: «Юридичні науки».* 2004. Вип. 59. С. 164–170.
75. Ковальчук Т. Г. Правочинності землевласників і землекористувачів щодо ефективного використання земельних ділянок. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: «Юридичні науки».* 2003. Вип. 54. С. 119–122.
76. Ковальчук Т. Г. Ринок земель сільськогосподарського призначення: ефективне використання чи обіг (правові проблеми). *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2005. №№ 67–69. С. 54–59.
77. Комарова О. С. Правове регулювання залучення земельних ділянок комунальної форми власності у господарський обіг: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2012. 179 с.
78. Концепція розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018–2020 роки: схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 13.09.2017 р. № 664-р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/664-2017-%D1%80 (дата звернення: 14.04.2019).
79. Костяшкін І. О. До питання правового регулювання припинення прав на землю. *Університетські наукові записки.* 2007. № 1. С. 164-169.
80. Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян як правовий інститу. *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права.*  2002. № 3. С. 83-88.
81. Костяшкін І. О. Правове забезпечення функцій землі як умова сталого землекористування. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право.* 2013. Вип. 182(2). С. 90-98.
82. Крестовська Н. М., Матвеева Л. Г. Теорія держави і права: Елементарний курс. 2-ге вид. Xарків: ТОВ «Одіссей», 2008. 432 с.
83. Кулинич П. Закон про оренду землі: як він захищає селянина. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми.* 2004. № 3. С. 31–38.
84. Кулинич П. Правове регулювання оренди сільськогосподарських земель на засадах публічно-приватного партнерства: шляхи вдосконалення. *Юридична Україна.* 2013. № 7. С. 76–81.
85. Кулинич П. Правовий режим єдиних земельних масивів. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми.* 2004. № 3. С. 24–30.
86. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об’єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215–219.
87. Кулинич П. Ф. Особисті земельні сервітути за законодавством України. *Юстініан.* 2007. № 10. С. 80-82.
88. Кулинич П. Ф. Право на земельну частку (пай) та його реалізація. *Юстиніан.* 2003. № 2. С. 62-65.
89. Кулинич П. Ф. Право постійного землекористування : для кого воно постійне. *Юридичний журнал.* 2005. № 5. С. 121-124.
90. Кулинич П. Ф. Правове регулювання оренди сільськогосподарських земель на засадах публічно-приватного партнерства: шляхи вдосконалення. *Юридична Україна.* 2013. № 7. С. 76–81.
91. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія / Ін-т держави і права імені В. М. Корецького НАН України. Київ: Логос, 2011. 688 с.
92. Кулинич П. Ф. Принцип плюралізму форм господарювання у правовому забезпеченні товарного сільськогосподарського землекористування в Україні. *Часопис Київського університету права.* 2013. № 2. С. 258–262.
93. Куцевич О. П. Правові питання консолідації земель в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2014. 17 с.
94. Лебідь В. І. Правове становище особистих селянських господарств в Україні: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2002. 157 с.
95. Луняченко А. В. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Земельне право.* 2006. № 1. С. 56–64.
96. Луняченко А. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Київ, 2002. 15 с.
97. Луняченко А. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, що належать громадянам на праві власності: дис. … канд. юрид. наук. Одеса, 2002. 170 с.
98. Мартинюк М. Державні землі здавалися в оренду вдвічі дорожче, ніж приватні. URL: http://minagro.gov.ua/uk/node/23309 (дата звернення: 22.02.2017).
99. Марусенко Р., Мірошниченко А. Урядовий проект Закону України «Про ринок земель»: за чи проти? *Юридична Україна.* 2008. № 6. С. 79–84.
100. Меркулова О., Мірошниченко А. Правовий режим несільськогосподарських угідь, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств. *Земельне право України.* 2007. № 8–9. С. 40–50.
101. Мірошниченко А. М. Земельне право України: підручник для студ. вищ. навч. закладів. Київ: Алерта; Центр учбової літ., 2011. 680 с.
102. Мірошниченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. 2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. 270 с.
103. Мірошниченко А. М. Оренда землі в Україні: історико-правовий аналіз. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: «Юридичні науки».* 2000. Вип. 39. С. 50–55.
104. Мірошниченко А. М. Перспективи запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення у світлі положень проекту Закону України «Про ринок земель». *Аграрне право як галузь права, юридична наука і навчальна дисципліна:* матеріали Всеукр. круглого столу (25 трав. 2012 р.): зб. наук. праць / за заг. ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила, В. І. Семчика. Київ: Видавничий центр НУБіП України, 2012. С. 34–37.
105. Мірошниченко А. М. Правова природа права на земельну частку (пай) у землях колективної власності. URL: http://www.amm.org.ua/ua/study-book/10-right-to-land-share/89-right-to-land-share-legal-nature-collective (дата звернення: 23.06.2017).
106. Мірошниченко А. М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай). *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка.* Київ, 2005. № 63-64. С. 37–40.
107. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. Київ: Алерта; Центр учбової літ., 2011. 520 с.
108. Мірошниченко А. М., Попов Ю. Ю. Зобов’язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов’язальних відносинах. *Вісник Вищої ради юстиції.* 2012. № 4 (12). С. 78–89.
109. Мірошниченко А. М., Ріпенко А. І. Зобов’язальні права користування земельною ділянкою. *Право України.* 2012. № 7. С. 40–49.
110. Мовчан Р. О. Щодо перспектив удосконалення законодавчого регулювання відносин у сфері постійного користування земельної ділянки. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е. О. Дідоренка.* 2012. № 3. С. 188–194.
111. Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016–2017. URL: www.kse.org.ua (дата звернення: 17.03.2019).
112. Науково-практичний коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» / за ред. В. В. Носіка. Київ: Кондор, 2004. 252 с.
113. Новицький І. Римське право: підручник. 6-е вид. Москва, 1997. 245 с.
114. Носик В. В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок. *Організаційноправові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні*: зб. тез доповідей і наук. повідомлень наук.-практ. конф. Київ: Ін-т держави і права імені В. М. Корецького НАН України, 2004. С. 51-56.
115. Носік В. Правовий режим земельної ділянки для особистого селянського господарства. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми.* 2005. № 5. С. 26–30.
116. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
117. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю українського народу: автореф. дис. … д-ра юрид. наук. Київ, 2007. 27 с.
118. Носік В. В., Коваленко Т. О. Правове забезпечення оренди землі у сільському господарстві. *Порадник керівникові сільськогосподарського підприємства:* навч.і наук.-практ. посібник / кол. авт.; за ред. А. П. Гетьмана, В. З. Янчука. Київ: Юрінком Інтер, 2005. С. 61–90.
119. Носік В. В., Коваленко Т. О. Щодо правової природи земельної частки (паю). *Право України.* 2000. № 3. С. 48–53.
120. Огляд стану земельних відносин в Україні: випуск 27 лютого 2017 р. URL: http://land.gov.ua/opublikovano-cherhovyi-vypusk-shchomisiachnoho-land-review/ (дата звернення: 01.03.2017).
121. Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні / В. І. Семчик та ін.; ред. В. І. Семчик; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ: Юрид. думка, 2006. 264 с.
122. Особисті селянські господарства на 1 січня 2018 року. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/ (дата звернення: 13.04.2019).
123. Паламарчук Л. В., Матвійчук О. В. Перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт.* 2011. № 22. С. 7–8.
124. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. №№ 13–14, №№ 15–16, № 17. Ст. 112.
125. Пономаренко К. Д. Належне здійснення суб’єктивного права в науці цивільного права та чинному законодавстві. *Часопис цивіліста*. 2017. № 22. С. 32–36.
126. Постанова Верховного Суду України від 15.04.2015 р. по справі № 6-55цс15. URL: http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/ 6b6c1e2e6ad3e2fcc225745c0034f4cc/789adc33ed38cbdec2257e30001fa922/$FILE/6-55%D1%86%D1%8115.doc (дата звернення: 24.07.2017).
127. Постанова Верховного Суду України від 25.02.2015 р. по справі № 6-219цс14. URL: http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/ 6b6c1e2e6ad3e2fcc225745c0034f4cc/898bf55749e90ec3c2257df9003ed0e4/$FILE/6-219%D1%86%D1%8114.doc (дата звернення: 24.07.2017).
128. Постанова Верховного Суду України від 05.10.2016 р. по справі № 6-2329цс16. URL: http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents %29/ECE4145B6D3CC85AC225804A0051AFA3 (дата звернення: 24.07.2017).
129. Постанова Вищого господарського суду України від 07.10.2008 р. по справі № 31/102. URL: http://www.arbitr.gov.ua/docs/28\_2024342.html (дата звернення: 23.07.2017).
130. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)». URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id =&pf3511=59780&pf35401=396497](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id%20=&pf3511=59780&pf35401=396497) (дата звернення: 23.11.2016).
131. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо належного забезпечення територіальних громад земельними ресурсами)». URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=59655 (дата звернення: 07.11.2017).
132. Пояснювальна записка до проекту закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав постійних користувачів земельних ділянок». URL: w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/ webproc4\_1?pf3511=61303 (дата звернення: 07.11.2017).
133. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні». URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/ pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61215 (дата звернення: 07.11.2017).
134. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення». URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61080 (дата звернення: 15.03.2017).
135. Правдюк В. М. Поділ земель за цільовим призначенням за законодавством України: монографія. Київ: Алерта, 2018. 204 с.
136. Правове регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні: сучасний стан і напрями вдосконалення: монографія / А. П. Гетьман, М. В. Шульга, А. М. Статівка та ін.; за ред. А. П. Гетьмана та В. Ю. Уркевича. Харків: Право, 2012. 448 с.
137. Про аквакультуру: Закон України від 18.09.2012 р. № 5293-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2013. № 43. Ст. 616.
138. Про бджільництво: Закон України від 22.02.2000 р. № 1492-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 21. Ст. 157.
139. Про використання земель оборони: Закон України 27.11.2003 р. № 1345-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2004. № 14. Ст. 209.
140. Про відновлення прав осіб, депортованих за національною ознакою: Закон України від 17.04.2014 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2014. № 26. Ст. 896.
141. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 р. № 2498-VIII. *Відомості Верховної Ради України.* 2018. № 37. Ст. 277.
142. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких проводиться гідротехнічна меліорація: Закон України від 20.09.2016 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2016. № 44. Ст. 746.
143. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли: Закон України від 20.09.2016 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2016. № 44. Ст. 747.
144. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16.09.2008 р. № 509-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2008. № 48. Ст. 358.
145. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12.02.2015 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2015. № 21. Ст. 133.
146. Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі»: Закон України від 02.10.2003 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2004. № 10. Ст. 102.
147. Про внесення змін до Земельного кодексу України: Закон України від 06.10.2004 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2005. № 2. Ст. 25.
148. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв’язку з прийняттям Цивільного кодексу України: Закон України від 27.04.2007 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2007. № 33. Ст. 440.
149. Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай): Указ Президента України від 15.12.1998 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1353/98 (дата звернення: 21.02.2018).
150. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2004. № 51. Ст. 553.
151. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 02.02.2002 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/92/2002 (дата звернення: 21.02.2018).
152. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 02.02.2002 р. (у редакції від 13.09.2002 р.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/92/2002/ed20020913 (дата звернення: 21.02.2018).
153. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 02.02.2002 р. (у редакції від 19.08.2008 р.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/92/2002/ed20080901 (дата звернення: 21.02.2018).
154. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 47. Ст. 642.
155. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF (дата звернення: 23.11.2017).
156. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю): постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/119-2000-п (дата звернення: 23.11.2017).
157. Про затвердження Типового договору оренди землі: постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF (дата звернення: 23.11.2017).
158. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю): наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0101-00 (дата звернення: 23.11.2017).
159. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.
160. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1991. № 47. Ст .646.
161. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 5. Ст. 35.
162. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2000. № 11. Ст. 90.
163. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94 (дата звернення: 23.11.2017).
164. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99 (дата звернення: 23.11.2017).
165. Про оптові ринки сільськогосподарської продукції: Закон України від 25.06.2009 р. № 1561-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2009. № 51. Ст. 755.
166. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. №№ 46–47. Ст. 280.
167. Про оренду землі: Указ Президента України від 23.04.1997 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/367/97 (дата звернення: 23.11.2017).
168. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 39. Ст. 349.
169. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 314.
170. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF (дата звернення: 14.04.2018).
171. Про порядок державної реєстрації договорів оренди: постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-98-%D0%BF (дата звернення: 23.11.2017).
172. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08.08.1995 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95 (дата звернення: 18.03.2017).
173. Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони: Закон України від 16.09.2014 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2014. № 40. Ст. 2021.
174. Про селянське (фермерське) господарство: Закон України від 20.12.1991 р. № 2009-XI. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 14. Ст. 186.
175. Про сільськогосподарську кооперацію: Закон України від 17.07.1997 р. *Відомості Верховної Ради України.* 1997. № 39. Ст. 261.
176. Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 28.02.1991 р. *Відомості Верховної Ради УРСР.* 1991. № 16. Ст. 200.
177. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 45. Ст. 363.
178. Про форми власності на землю: Закон України від 30.01.1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 18. Ст. 225.
179. Про форму договору на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди): постанова Кабінету Міністрів України від 17.03.1993 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/197-93-%D0%BF (дата звернення: 23.11.2017).
180. Прогляда І. О. Про правовий режим земельних ділянок оптових ринків сільськогосподарської продукції. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України.* 2013. № 182. С. 120–125.
181. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав постійних користувачів земельних ділянок» № 6148-1 від 07.03.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61303 (дата звернення: 12.05.2017).
182. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільгосппризначення» № 6513 від 25.05.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61898 (дата звернення: 11.08.2017).
183. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання емфітевзису та суперфіцію» № 7236 від 24.10.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=62790 (дата звернення: 26.11.2017).
184. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)» № 4010а від 15.07.2016 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=59780 (дата звернення: 26.11.2017).
185. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо врегулювання порядку надання в оренду земель, які перебувають у постійному користуванні)» № 6262 від 30.03.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61465 (дата звернення: 28.07.2017).
186. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо передачі права власності фермерським господарствам на земельні ділянки, надані засновникам таких господарств у постійне користування, довічне успадковане володіння для створення та/або ведення фермерського господарства (селянського (фермерського) господарства)» № 8236 від 05.04.2018 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=63799 (дата звернення: 25.08.2018).
187. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо передачі права власності фермерським господарствам на земельні ділянки, надані засновникам таких господарств у постійне користування, довічне успадковане володіння для створення та/або ведення фермерського господарства (селянського (фермерського) господарства)» № 8236-1 від 10.04.2018 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=63831 (дата звернення: 25.08.2018).
188. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо успадкування права постійного користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення» № 6162 від 06.03.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61295 (дата звернення: 27.05.2017).
189. Проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких інших законодавчих актів щодо протидії рейдерству» № 8121 від 14.03.2018 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=63623 (дата звернення: 27.05.2018).
190. Проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо переоформлення деяких прав на землю, набутих до набрання чинності Земельним кодексом України» № 6148 від 28.02.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61252 (дата звернення: 27.05.2018).
191. Проект Закону України «Про внесення зміни до Земельного кодексу України щодо відновлення прав і законних інтересів фермерських господарств та громадян України – членів фермерських господарств» № 6594-1 від 06.07.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/ webproc4\_1?pf3511=62208 (дата звернення: 22.08.2017).
192. Проект Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо врегулювання порядку надання в оренду земель, які перебувають у постійному користуванні)» № 6263 від 30.03.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61466 (дата звернення: 23.11.2017).
193. Проект Закону України «Про внесення зміни до Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо першочергового права громадян України – спадкоємців осіб, які мали у постійному користуванні земельні ділянки, на оренду такої землі» № 6594 від 20.06.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511 =62054 (дата звернення: 24.12.2017).
194. Прус Ю. О. Оренда землі та напрями її розвитку в сільськогосподарських підприємствах: дис. … канд. екон. наук. Москва, 2011. 234 с.
195. Рєпін К. Як держави регулюють земельні відносини. *Землевпорядний вісник України.* 2013. № 2. С. 54–57.
196. Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005 по справі № 1-17/2005 (справа про постійне користування земельними ділянками). URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05 (дата звернення: 07.04.2017).
197. Розгон О. Нерозподілені (не витребувані) земельні частки (паї): практичні проблеми сьогодення. *Мала енциклопедія нотаріуса.* 2015. № 5 (83). C. 153–161.
198. Розгон О. В. Межа та обмеження права власності: дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2005. 225 с.
199. Розслідування НАБУ в галузі АПК. URL: https://nabu.gov.ua/ infographics/rozsliduvannya-nabu-v-galuzi-apk (дата звернення: 28.06.2017).
200. Санніков Д. В. Особливості використання і охорони земельних ділянок для садівництва громадян: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2009. 20 с.
201. Семчик В. І. Земельний пай не може бути об’єктом оренди. *Правова держава:* Щорічник наук. праць. Київ: Ін-т держави і права НАН України, 1997. Вип. 8. С. 180–184.
202. Сидор В. Д. Особливості правового режиму сільськогосподарських земель. *Часопис Київського університету права*. 2006. № 3. С. 120–124.
203. Сидор В. Д. Поняття і зміст земельних орендних правовідносин. *Часопис Київського університету права.* 2009. № 1. С. 230–234.
204. Сільське господарство України 2016: статистичний збірник. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/ (дата звернення: 17.06.2017).
205. Сільське господарство України: статистичний збірник за 2017 рік. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/ (дата звернення: 27.08.2018).
206. Скакун О. Ф. Теорія держави і права (Енциклопедичний курс): підручник. 2-ге вид., перероб. та допов. Харків: Еспада, 2009. 752 с.
207. Сліпченко О. І. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис): дис. … канд. юрид. наук. Одеа, 2016. 196 с.
208. Солов’яненко Н. Розвиток орендних земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник:* наук.-виробничий журнал. 2014. № 11. С. 32–35.
209. Состояние мировых земельных и водных ресурсов для производства продовольствия и ведения сельского хозяйства: управление системами, находящимися под угрозой / под ред. ФАО, 2012. 310 с.
210. Стан справ у сфері продовольства та сільського господарства – 2014: короткий огляд. URL: http://www.fao.org/3/a-i4036r.pdf (дата звернення: 23.11.2016).
211. Статут Національної академії аграрних наук України (нова редакція). URL: http://naas.gov.ua/test/123\_files/iblock/1.pdf (дата звернення: 18.03.2017).
212. Статут Національної академії аграрних наук України (нова редакція). URL: http://naas.gov.ua/test/123\_files/iblock/9.pdf (дата звернення: 18.03.2017).
213. Стосовно оренди земельної частки (паю), власник якої не реалізував своє право: лист Міністерства аграрної політики України від 03.09.2002 р. № 37-25-2-11/8115.
214. Стратегія зрошення та дренажу в Україні на період до 2030 pоку: розпорядження Кабінету Міністрів України від 14.08.2019 р. № 688-р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2019-%D1%80 (дата звернення: 14.08.2019).
215. Стратегія секторної конкурентоспроможності для України – фаза ІІІ: Політика щодо інвестування у сільське господарство: Україна. URL: http://www.oecd.org/globalrelations/Agricultural\_Investment\_Policies\_Ukraine\_UKR.pdf (дата звернення: 04.04.2018).
216. Стратегія сприяння залученню приватних інвестицій у сільське господарство на період до 2023 року: схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 05.07.2019 р. № 595-р. *Урядовий кур’єр.* 2019. № 149.
217. Ступень М., Дудич Г. Оренда як форма консолідації земель. *Економіст.* 2015. № 7. С. 34–37.
218. Ступень М., Дума Ю. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. *Економіка природокористуванні*. 2015. № 4. С. 40–41.
219. Тарас Кутовий запропонував впровадити продаж прав оренди на землю. URL: http://minagro.gov.ua/uk/node/22029 (дата звернення: 11.08.2016).
220. Топ 100 латифундистов Украины. URL: http://latifundist.com/ rating/top100#136 (дата звернення: 25.08.2018).
221. ТОП-5 знакових M&A угод у 2017 році в Україні. URL: http://www.ey.com/ua/uk/newsroom/pr-activities/articles/ey-article-yaroslav-balaba-10-january-2018 (дата звернення: 29.03.2018).
222. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: монографія. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. 488 с.
223. Українські земельні реалії. Інфографіка. URL: http://agroportal.ua/publishing/infografika/ukrainskie-zemelnye-realii-infografika/ (дата звернення: 24.01.2017).
224. Уркевич В.Ю. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. *Юридичний радник.* 2009. Вип. 2. С. 1-3.
225. Ухвала Господарського суду Донецької області від 05.03.2019 р. № 80233453 по справі № 905/330/19. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/ Review/80233453 (дата звернення: 05.04.2019).
226. Харитонова Т. Є. До питання визначення суттєвих умов договору емфітевзису. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету.* 2014. № 8. С. 169–172.
227. Харитонова Т. Є. До питання визначення цільового призначення земельних ділянок при укладанні договору емфітевзису. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* 2014. № 26. С. 132–136.
228. Харитонова Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики. Одеса: Юрид. літ., 2016. 424 с.
229. Харитонова Т. Є. Проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: автореф. дис. … д-ра юрид. наук. Київ, 2016. 36 с.
230. Цемко В. П. Право сільськогосподарського використання землі в Українській РСР. Київ: Наук. думка, 1975. 280 с.
231. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.
232. Чурилова Т. М. Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. *Часопис Київського університету права*: український науково-теоретичний часопис. Київ, 2016. № 3. С. 304–308.
233. Шаповал К. У полі чудес. *Новое время.* 2016. № 25. URL: http://nv.ua/ukr/project/v-pole-chudes.html (дата звернення: 23.07.2016).
234. Шворак А., Євсюков Т. Способи та методи консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Економіка природокористування*. – 2014. № 8. С. 44–48.
235. Шестопалова Л. М. Теорія держави і права: навч. посібник. Київ: Прецедент, 2004. 224 с.
236. Шульга М. В. Правовое обеспечение аренды земли. *Предпринимательство, хозяйство и право.* 1997. № 4. С. 25.
237. Щербина Б. С. Здійснення цивільних прав за законодавством України. *Національний вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2017. № 29, т. 2. С. 12–16.
238. Щодо надання роз’яснень: лист Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель від 27.10.2004 р. № 6-7-1039/656. URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/211311\_\_\_797025 (дата звернення: 28.02.2017).
239. Юрченко Е. С. Захист прав внутрішньо переміщених осіб на житло, землю та майно в Україні. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку:* матеріали «круглого столу» (м. Київ, 27 трав. 2016 р.) / за ред. М.В. Краснової, Т.О. Коваленко. Чернівці: Кондратьєв А.В., 2016. С. 157-160.
240. Юрченко Е. С. Землі під проектними польовими дорогами як об’єкт права сільськогосподарського землекористування. *Актуальні питання державотворення в Україні:* матеріали міжнар. наук.-практ. конф.: у 2 т. (м. Київ, 19 трав. 2017 р.) / редкол.: І. С. Гриценко (голова), І. С. Сахарук (відп. ред.) та ін. Київ: ВПЦ «Київський університет», 2017. Т. ІІ. С. 141–143.
241. Юрченко Е.С. Істотні умови договору емфітевзису: проблеми законодавчого регулювання. *Екологічне право України: науково-практичний журнал.* 2016. № 1-2. С. 130-132.
242. Юрченко Е. С. Набуття права сільськогосподарського землекористування при укладанні угод зі злиття та поглинання в агробізнесі. *Проблеми законності.* 2018. № 141. С. 137–144.
243. Юрченко Е. С. Особливості реалізації права сільськогосподарського землекористування у прикордонній смузі України. *Реалізація норм екологічного, земельного та агарного права в умовах реформування правової системи України:* матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. з нагоди відзначення 25-річчя Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (м. Івано-Франківськ, 08–10 верес. 2017 р.). 2017. C. 183–185.
244. Юрченко Е. С. Правова доля земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення та ведення фермерського господарства. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. C. 99–103.
245. Юрченко Э.С. Правовое обеспечение охраны земель при реализации субъектами хозяйственной деятельности права сельскохозяйственного землепользования. *Приоритетные направления развития экологического, земельного и аграрного права* : материалы Респ. круглого стола, приуроч. к юбилею д-ра юрид. наук проф. Т. И. Макаровой (г. Минск, 30 мар. 2017 г.) / редкол. С.А. Балашенко и др. 2017. С. 252-255
246. Юрченко Е. С. Реалізація переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємство, господарство і право.* 2016. № 9. С. 71–75.
247. Юрченко Е. С. Реєстрація права оренди земель сільськогосподарського призначення нотаріусами. *Актуальні питання державотворення в Україні:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 20 трав. 2016 р.) / за заг. ред. І. С. Гриценко. 2016. С. 237-238.
248. Юрченко Е. С. Розвиток ринку права користування землями сільськогосподарського призначення в України. *Актуальні проблеми соціального права. Еволюція правового регулювання аграрних, земельних та екологічних відносин:* матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Львів, 18 лист. 2016 р.) / за заг. ред. П. Д. Пилипенка. Львів. 2016. С. 150–152.
249. Юрченко Е. С. Сімейне фермерське господарство як суб’єкт сільськогосподарського землекористування. *Актуальні проблеми розвитку юридичної науки і практики:* матеріали міжнар. наук.-практ. конф.: в 2 т. (м. Київ, 18 трав. 2018 р.) / редкол.: І. С. Гриценко (голова), І. С. Сахарук (відп. ред.) та ін. Київ. 2018. Т. 2. С. 180–181.
250. Юрченко Е. С. Сучасні тенденції розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування в Україні. *Teorie şi practică:* jurnalul juridic national. 2018. № 6 (34). S. 166–169.
251. Юрченко Е. С. Юридична природа права оренди та права короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення в Україні. *Держава і право:* зб. наук. праць. 2017. № 75. С. 298–305.
252. Advancing Agroforestry on the Policy Agenda: A guide for decision-makers, by G. Buttoud, in collaboration with O. Ajayi, G. Detlefsen, F. Place & E. Torquebiau. Agroforestry Working Paper no. 1. Food and Agriculture Organization of the United Nations. FAO, Rome. 37 p.
253. Agroforestry for landscape restoration: Exploring the potential of agroforestry to enhance the sustainability and resilience of degraded landscapes, by A. Hillbrand, S. Borelli, M. Conigliaro, A. Olivier, FAO, Rome. 28 p.
254. Christiane Gerstter, Timo Kaphengst, Doris Knoblauch, Krista Timeusб Ecologic Institute “An Assessment of the Effects of Land Ownership and Land Grabon Development with a Particular Focus on Small Holding and Rural Areas”. European Parliament’s Committee on Development. European Parliament, 2011. 28 p.
255. Good Practice Guidelines for Agricultural Leasing Arrangements. URL: http://www.fao.org/docrep/004/Y2560E/Y2560E00.HTM (дата звернення: 12.04.2016).
256. Roy Prosterman, Tim Hanstad. Legal Impediments to Effective Rural Land Relations in Eastern Europe and Central Asia. The World Bank. Washington, 1999. 325 p.

## ДОДАТКИ

**Додаток А**

Проєкт

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування в Україні

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

1) у статті 33 після слів «у користування» доповнити словами «громадянам України та»;

2) у частині першій статті 34 слово «орендувати» замінити словами «набувати у користування»;

3) у частині першій статті 36 слово «оренду» замінити словом «користування»;

4) статтю 371 викласти у такій редакції:

«Стаття 371. Особливості використання та розпорядження земельними ділянками та правами на них, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив

1. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, призначені для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства можуть використовуватися їх власником, землекористувачем також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення таких земельних ділянок.

2. Власники та користувачі земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у одному чи декількох масивах земель сільськогосподарського призначення, можуть обмінюватися такими земельними ділянками та правами на них.

Обмін (міна) земельної ділянки державної або комунальної власності та/або правами на неї на іншу земельну ділянку та/або права на неї здійснюється лише у разі, якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку або різниця між нормативними грошовими оцінками становить не більш як 10 відсотків.

3. Власники та користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди, емфітевзису та іншого можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договору обміну правами користування земельними ділянками.

Істотними умовами договору обміну правами користування земельними ділянками є об’єкт договору (право користування земельними ділянками із визначеною площею, цільовим призначенням та місцем розташування) та строк обміну.

4. Земельні ділянки державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), передаються в оренду без проведення земельних торгів власникам та/або користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими польовими дорогами.

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

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

6. Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, передаються у постійне користування державним або комунальним спеціалізованим підприємствам або в користування фізичним та юридичним особам з обов’язковим включенням до договору користування умов щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функцій агролісотехнічної меліорації.

Правила утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, встановлює Кабінет Міністрів України.

7. Межі земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть бути змінені у процесі консолідації земель на умовах та в порядку, визначених законом.

8. Дія цієї статті поширюється на використання та розпорядження земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства.»;

5) статтю 92 доповнити частиною чотири та п’ять такого змісту:

«Земельна ділянка, яка перебуває у постійному користуванні, або її частина може передаватися постійним користувачем (первинним користувачем) у користування іншій особі (вторинному користувачу) без зміни цільового призначення, за письмовою згодою власника земельної ділянки на земельних торгах.

Кошти, отримані постійним користувачем від передачі земельної ділянки у користування іншій особі, розподіляються між власником та постійним користувачем на попередньо визначених умовах.»;

6) в статті 93 вилучити частини одинадцять та дванадцять;

7) главу 15 доповнити статтею 931 такого змісту:

«Стаття 931. Короткострокове право сільськогосподарського землекористування

1. Власники та користувачі земельних ділянок у разі виникнення обставин, які унеможливлюють їх використання, можуть передати такі земельні ділянки у користування іншим особам на строк до одного року з метою забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими угіддями, вирощування та збирання врожаю.

2. Передача земельної ділянки в короткострокове користування здійснюється шляхом укладання договору короткострокового права сільськогосподарського землекористування у письмовій (електронній) формі.

3. Право короткострокового сільськогосподарського землекористування виникає з моменту укладання договору.

4. Право короткострокового сільськогосподарського землекористування може бути оплатним та безоплатним.

5. Впродовж строку, на який земельні ділянки передані у короткострокове користування, власники або первинні землекористувачі повинні вжити всі необхідні заходи для самостійного використання таких земельних ділянок по закінченню строку права короткострокового землекористування або для їх передачі в оренду, суборенду чи емфітевзис.»;

8) частину другу статті 1021 доповнити словами частину другу доповнити словами «, а також передаватись у користування іншим особам.»;

9) у частині шість статті 118 слова «та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства)» вилучити;

10) главу 20 доповнити статтею 1331 такого змісту:

«Стаття 1331. Купівля-продаж права сільськогосподарського землекористування»

1. Землекористувачі можуть відчужувати права сільськогосподарського землекористування, які їм належать, шляхом укладання договору купівлі-продажу за наявності попередньої згоди власників та первинних користувачів земельних ділянок, права користування якими відчужуються.

2. Істотними умовами договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування є:

а) площа земельних масивів, права користування якими відчужуватись, місце розташування та кадастрові номери земельних ділянок;

б) строк, на який набувається право землекористування;

в) ціна набуття права землекористування.

3. Строк, на який набувається право землекористування за договором купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування, не може перевищувати строку, визначеного договорами оренди, суборенди, емфітевзису, на підставі яких виникли права сільськогосподарського призначення, що відчужуються.»;

11) в частині першій статті 135, частині двадцять четвертій статті 137, частин першій та п’ятій статті 138 після слів «емфітевзису земельної ділянки» доповнити словами «, купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування»;

12) пункт 6 Розділу Х «Перехідних положень» викласти у такій редакції:

«Громадяни, їх спадкоємці та юридичні особи, які мають у постійному користуванні та довічному успадкованому володіння земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, мають виключне та необмежене у часі право на безоплатну приватизацію таких земельних ділянок у повному розмірі.»

2. У Цивільному кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст.356):

1) у статті 407

після частини першої доповнити частинами другою та третьою такого змісту:

 «Істотними умовами договору емфітевзису є:

об’єкт емфітевзису (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

строк дії договору емфітевзису;

плата за користування земельною ділянкою із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі емфітевзису можуть зазначатися інші умови.»;

частину другу вважати частиною четвертою та доповнити словами «, а також передаватись у користування іншим особам на строку, що не перевищує строку дії договору емфітевзис.»;

частину третю вважати частиною п’ятою.

3. У Законі України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102 із наступними змінами):

1) в статті 82 виключити чистини три, сім-шістнадцять;

2) в статті 19 виключити частини три та чотири;

4. Статтю 27 Закону України «Про охорону земель» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 39, ст. 349 із наступними змінами) частину першу доповнити абзацом 6 такого змісту:

«надання сільськогосподарським товаровиробникам, які використовують технологій точного землеробства, державної підтримки з часткової компенсації вартості техніки, обладнання, програмного забезпечення та послуг з точного землеробства.».

5. Частину першу статті 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 314) викласти в такій редакції: «Власнику земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виділяється земельна ділянка на межі цього або іншого масиву.».

ІІ. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2020 року.

2. Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Додаток Б**

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ АСПІРАНТА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:**

*в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:*

1. Юрченко Е.С. Реалізація переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємство, господарство і право.* № 9. 2016. С. 71-75.

2. Юрченко Е.С. Юридична природа права оренди та права короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення в Україні. *Держава і право.* № 75. 2017. С. 298-305.

3. Юрченко Е.С. Правова доля земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення та ведення фермерського господарства. *Підприємництво, господарство і право.* № 9. 2017. C. 99-103.

4. Юрченко Е.С. Набуття права сільськогосподарського землекористування при укладанні угод зі злиття та поглинання в агробізнесі. *Проблеми законності.* 2018. № 141. С. 137-144.

5. Юрченко Е.С. Сучасні тенденції розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування в Україні. *Jurnalul juridic national: teorie şi practică.* 2018. № 6 (34). С. 166-169.

*які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

6. Юрченко Е.С. Реєстрація права оренди земель сільськогосподарського призначення нотаріусами. *Актуальні питання державотворення в Україні:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (20 травня 2016 року) / Редкол.: д.ю.н. І.С. Гриценко (голова), к.ю.н. І. С. Сахарук (відп. ред.) та ін. – В 3-х томах. Том 2. К.: ВПЦ «Київський університет». 2016. С. 237-238 (форма участі – очна).

7. Юрченко Е.С. Захист прав внутрішньо переміщених осіб на житло, землю та майно в Україні. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку:* матеріали «круглого столу» (м. Київ, 27 травня 2016 року) / за ред. М.В. Краснової, Т.О. Коваленко; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Чернівці: Кондратьєв А.В., 2016. С. 157-160 (форма участі – очна).

8. Юрченко Е.С. Розвиток ринку права користування землями сільськогосподарського призначення в України. *Актуальні проблеми соціального права. Еволюція правового регулювання аграрних, земельних та екологічних відносин.* Матеріали міжнар. наук.-практ. конференції (м. Львів, 18 листопада 2016 р.) за заг. ред. П. Д. Пилипенка. Львів, 2016. С. 150-152 (форма участі – очна).

9. Юрченко Е.С. Істотні умови договору емфітевзису: проблеми законодавчого регулювання. Е*кологічне право України: науково-практичний журнал.* № 1-2. 2016. С. 130-132 (форма участі – очна).

10. Юрченко Э.С. Правовое обеспечение охраны земель при реализации субъектами хозяйственной деятельности права сельскохозяйственного землепользования. *Приоритетные направления развития экологического, земельного и аграрного права:* материалы Респ. круглого стола, приуроч. к юбилею д-ра юрид. наук проф. Т. И. Макаровой / редкол. : С.А. Балашенко [и др.]. – Минск : Изд. Центр БГУ, 2017. С. 252-255 (форма участі – заочна).

11. Юрченко Е.С. Землі під проектними польовими дорогами як об’єкт права сільськогосподарського землекористування. *Актуальні питання державотворення в Україні:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (19 травня 2017 року) / редкол.: д.ю.н. І. С. Гриценко (голова), к.ю.н. І.С. Сахарук (відп. ред.) та ін. В 2-х томах. Том ІІ. К.: ВПЦ «Київський університет». 2017. С. 141-143 (форма участі – очна).

12. Юрченко Е.С. Особливості реалізації права сільськогосподарського землекористування у прикордонній смузі України. *Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференція «Реалізація норм екологічного, земельного та агарного права в умовах реформування правової системи України» з нагоди відзначення 25-річчя Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника.* 8-10 вересня 2017 р. м. Івано-Франківськ – м. Яремче. C. 183-185 (форма участі – заочна).

13. Юрченко Е.С. Сімейне фермерське господарство як суб‘єкт сільськогосподарського землекористування. *Актуальні проблеми розвитку юридичної науки і практики:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (18 травня 2018 року) / редкол.: докт. юрид. наук, проф. І. С. Гриценко (голова), канд. юрид. наук І. С. Сахарук (відп. ред.) та ін. В 2-х томах. Том 2. К. 2018. С. 180-181 (форма участі – очна).