**ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТУСА**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

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

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова

праця на правах рукопису

**ПАНАСЮК ОЛЕКСАНДР СЕРГІЙОВИЧ**

УДК 349.412:349.414:347.451:346.34

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ЗАХИСТ ПРАВ ОРЕНДАРІВ ТА ОРЕНДОДАВЦІВ ЗЕМЛІ**

12.00.06 – земельне право; аграрне право;екологічне право;

природоресурсне право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**О.С. Панасюк**

Науковий керівник **Бобкова Антоніна Григоріївна**, академік НАПрН України, доктор юридичних наук, професор,

Заслужений юрист України

**Вінниця 2020**

**АНОТАЦІЯ**

*Панасюк О.С.* Захист прав орендарів та орендодавців землі. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право». – Донецький національний університет імені Василя Стуса Міністерства освіти і науки України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України, Київ, 2020.

Дисертація є самостійною завершеною науковою працею, присвяченою дослідженню захисту прав орендарів та орендодавців землі.

*У розділі 1 «Теоретико-правові засади захисту прав орендаря та орендодавця в земельних відносинах»* проведено класифікацію прав орендаря та орендодавця землі як об’єкта захисту за критерієм характеру та тривалості пов’язаних з ними інтересів на економічні, організаційні, та організаційно-економічні та надано їх правову характеристику. Обґрунтовано взаємозалежність між ступеням втілення індивідуального інтересу у суб’єктивному праві, яке захищається, та межами прямого державного втручання у визначення змісту відповідного права орендаря та орендодавця землі. Аргументовано, що збалансуванню публічного та індивідуальних приватних інтересів у організаційно-економічних правах орендаря та орендодавця землі сприятиме: (1) визнання юридичного поступку орендодавця щодо висловлення згоди у письмовій, але неформалізованій формі у якості юридичного факту, з яким пов’язане право орендаря вимагати відшкодування інвестицій та обов’язок орендодавця здійснити відповідні дії; (2) запровадження спростовних презумпцій відплатності договору шляхом застереження, що договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не випливає із суті договору.

Обґрунтовано, що ефективний захист економічних прав орендарів та орендодавців землі забезпечується на договірному; організаційних прав – на договірно-нормативному, а організаційно-економічних – на нормативному рівнях.

Дістали подальшого розвитку положення щодо гармонізації законодавства про оренду землі із міжнародними нормативно-правовими актами, зокрема, шляхом визначення напрямів збалансування захисту прав орендаря та орендодавця землі на підставі Принципів міжнародних комерційних договорів; підвищення ефективності захисту зазначених прав на основі Конвенції про захист прав і основоположних свобод людини; врахування публічного інтересу під час захисту прав орендодавця землі відповідно до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті, а також впровадження в орендні земельні відносини принципів сталого розвитку, зокрема, шляхом обґрунтування визначення на нормативному рівні умов реалізації права орендаря на пролонгацію (поновлення) договору оренди землі, які мають кореспондувати із Цілями сталого розвитку України на 2016-2030 роки, та забезпечувати збалансований захист публічного та приватних інтересів.

У розділі 2 «*Механізм захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах»* досліджено та доопрацьовано положення щодо підстав захисту прав орендарів та орендодавців землі, зокрема, кваліфікації: (а) невикористання земельної ділянки орендарем з уточненням умов, за яких воно є порушенням права орендодавця, а саме, наявність: (1) відповідного прямого застереження щодо використання земельної ділянки у договорі; (2) збитків у орендодавця внаслідок невикористання землі, незалежно від змісту договору; (б) невизнання організаційного права як підстави захисту прав орендаря землі з урахуванням виявлених його додаткових ознак шляхом уточнення, що (1) обʼєктом невизнання є лише те організаційне право орендаря, яке виникло; (2) субʼєктом невизнання є виключно орендодавець землі; (3) об’єктивна сторона невизнання зазначеного права має вираз у бездіяльності у формах неповідомлення орендаря про своє небажання подовжувати з ним договірні відносини або ухилення від укладання договору оренди землі на новий строк.

Уточнено ознаки способів захисту прав орендаря та орендодавця землі, а саме: (1) мета способу захисту може полягати у зміні суб’єктивного права та суб’єктивного обов’язку орендаря та орендодавця землі; (2) спрямованість способу захисту обумовлена прямою залежностю між ускладненням (неможливістю) задоволення інтересу однієї особи та юридично значущою поведінкою іншої особи, між якими наявний правовий зв’язок; (3) рівень детермінованості залежить від виду права, яке є об’єктом захисту;

Уточнено ознаки рівності усіх форм захисту, а саме, рівність доступу до захисту та рівність ефективності усіх форм захисту, та обгрунтовані напрямки її впровадження у законодавство із захисту прав орендарів та орендодавців землі, зокрема, шляхом перегляду компетенції суду та перенесення функцій захисту окремих прав, які наразі здійснюються у судовій формі, у площину інших форм захисту.

У розділі 3 «*Засоби захисту прав орендаря та орендодавця у земельних відносинах*» запропоновано критерії вибору ефективного засобу захисту прав орендаря та орендодавця землі, а саме: підстави захисту та правові наслідки, яких зазнала (може зазнати) особа, право якої є об’єктом захисту. Проведено класифікацію засобів захисту за критерієм їх впливу на реалізацію права орендаря та орендодавця землі на відновлювальні, трансформаційні та перетворювальні.

Конкретизовано ознаки відновлювальних засобів захисту прав орендарів та орендодавців землі: (1) спрямованість на відновлення закріпленого у договорі оренди землі балансу інтересів орендаря та орендодавця; (2) збереження сталості (незмінності) первісних суб’єктивних прав та суб’єктивних обов’язків сторін договору оренди землі; (3) забезпечення реалізації (примусової реалізації) передбачених договором прав та обов’язків. Уточнена характеристика визнання права як засобу захисту шляхом зазначення, що у відносинах із захисту прав орендаря та орендодавця землі він має допоміжний характер та потребує поєднання із іншими засобами захисту. Аргументовано, що відновлення становища, що існувало до порушення, як засобу захисту прав орендаря та орендодавця землі є двоєдиним процесом, який охоплює припинення неправомірної дії та вчинення дії відновлювального характеру, зміст та кінцевий результат якої має бути конкретизований стороною, чиє право підлягає захисту.

Аргументовано поширення правових підстав недійсності правочинів, які укладаються з метою, що суперечить інтересам держави та суспільства, на договори оренди землі, які передбачають неправомірну зміну цільового призначення земельної ділянки. Обгрунтований трансформаційний характер визнання правочину недійсним як засобу захисту у відносинах із захисту прав орендаря та орендодавця землі. Конкретизовано ознаки істотного невиконання договору оренди землі як підстави його розірвання, а саме: (1) позбавлення сторони того, що вона мала право очікувати відповідно до договору, крім випадків, коли інша сторона не передбачала і не могла розумно передбачити такий результат; (2) наявність умислу; порушення умови договору, виконання якої має суттєве значення для сторони; (3) стійкий характер з врахуванням відсутності зусиль сторони щодо виправлення порушення та його наслідків.

Дістали подальшого розвитку положення щодо рівного захисту прав орендаря та орендодавця землі шляхом поширення сфери застосування перетворювальних засобів захисту на усі відносини з оренди землі, незалежно від їх суб’єктного складу, та охоплення усіх видів порушення прав орендаря та орендодавця.

Висновки і пропозиції, які містяться в дисертаційному дослідженні, заповнюють, певною мірою, прогалину у науці земельного права щодо захисту прав орендаря та орендодавця землі. Теоретичні узагальнення, висновки та пропозиції, які сформульовано в роботі, можуть бути використані для подальшого удосконалення чинного законодавства з питань захисту прав орендаря та орендодавця землі. Дискусійні положення та висновки дисертації можуть стати підґрунтям для подальших наукових досліджень проблем захисту прав. Положення дисертації також можуть бути використані в практичній діяльності щодо захситу прав орендарів та орендодавців та при підготовці відповідних підручників, навчальних посібників, коментарів до нормативно-правових актів щодо захисту прав орендаря та орендодавця землі.

***Ключові слова***: права орендаря та орендодавця землі, захист прав, підстави захисту прав, форми захисту прав, способи захисту прав, засоби захисту прав, відновлювальні засоби захисту прав, трансформаційні засоби захисту прав, перетворювальні засоби захисту прав.

**SUMMARY**

*O. Panasiuk* Protection of the rights of landholders and landlords. – Qualifying academic printed as a manuscript.

Thesis for a candidate degree (Doctor of Philosophy) in Law in specialty 12.00.06 – Land Law; Agrarian Law; Environmental Law; Natural Resource Law. – Vasyl’ Stus Donetsk National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, V.M. Koretsky Institute of state and law of National Academy of Sciences of Ukraine. Kyiv, 2020.

The thesis is an independent completed scientific work devoted to the study of the protection of the rights of landholders and landlords.

 Section 1 *"Theoretical and Legal Principles of Protection of Rights of Landholders and Landlords in Land Relations"* classifies the landholder and landlord's rights as an object of protection by the criterion of nature and the duration of interests related to them for economic, organizational, and both organizational economic and provides their legal characteristics.The interdependence between the degrees of the embodiment of the individual interest in the protected subjective right and the limits of direct state intervention in determining the content of the relevant right of the landholder and the landlord are substantiated. It is argued that the balance of public and individual private interests in the organizational and economic rights of the landholder and the landlord will cooperate with: (1) recognizing the landlord's legal compromise concerning the expression of consent in writing, but non-formalized form as a legal fact that relates to the landholder's right to claim for compensation for investments and the landlord's obligation to take appropriate actions; (2) the introduction of refutable presumptionsof the agreement’s repayment through theforewarning that the agreement is repayable if other is notspecified by the agreement and the law or does not follow from the substance of the agreement.

It was substantiated that the effective protection of the economic rights of landholders and landlords is ensured at theagreement; organizational rights – at the contractual and regulatory, and organizational and economic - at the regulatory levels.

The provisions on the harmonization of the legislation on land lease with international normative legal acts were further developed, in particular by defining the directions of balancing the protection of the rights of the landholder and the landlord based on the Principles of International Commercial Treaties;improvement of the protection of these rights under the Convention on the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms; consideration of the public interest while protecting landlord rights under the Convention on Environmental Impact Assessment in a Transboundary Context, and also the introduction of constant development principles into land relations, inparticular by justifying the determination, at the regulatory level, of the conditions for exercising the land holder's right to prolongation (renewal) of the landlease agreement, which should correspond to the Sustainable Development Goals of Ukraine for 2016 – 2030, and ensure balanced protection of public and private interests.

In Section 2 *“Mechanism for protection of landholder and landlord’s rights in land relations”* the provisions on grounds for protection of landholders and landlords’ rights, in particular, qualifications were investigated and elaborated: (a) non-use of the land by the landholders pecifying the conditions under which it is aviolation of the landlord's rights, namely, the presence of: (1) the relevant direct for ewarning on the use of the land in the agreement; (2) losses to the landlord as a result of non-use of land, regardless of the content of the agreement; (b) non-recognition of organizational law as a ground for protecting the rights of the landholder taking into account the identified additional features through the specificationthat (1) the object of non-recognition is only the organizational right of the landholder that has arisen;(3) the objective party of non-recognition of the mentioned right has the formof inaction in the form of failure to notify the landholder of the unwillingness to extend the contractual relationship with him or in the form of evasion to prolongthe land lease agreement for a new term.

Signs of ways to protect the rights of the landholder and the landlord were clarified, namely: (1) the purpose of the way of protection may liein changing the subjective right and subjective obligation of the landholder and the landlord; (2) the orientation of the way of protection is conditioned by the direct dependence between the complication (inability) of satisfying the interest of one party and the legally significant conduct of another party, between whom there is a legal link; (3) рівень детермінованості залежить від виду права, яке є об’єктом захисту;(3) the degree of determinancy depends on the kind of right which is protected;

The signs of equality of all forms of protection, namely, equality of access to protection and equality of effectiveness of all forms of protection were specified, and the directions of its implementation in the legislation on protection of the rights of landholders and landlords were substantiated, in particular, by reviewing the competence of the court and transferring the functions of protection of individual rights, which are currently litigated, to the plane of other forms of protection.

Section 3 *“Ways of Protectionof Landholder and Landlord’s Rights”*suggests criteria for choosing an effective way of protectionof landholder and landlord’s rights, namely: the grounds for protection and the legal consequences that the person whose right is under the protection experienced (might experience). The classification of ways of protection according to the criterion of their impact on the realization of the right of the landholder and the landlord to renewable, transformational and transformative ones was carried out.

The features of renewableways of protectionof the rights of landholders and landlords are specified, namely: (1) the focus on restoring the balance of interests of the landholder and the landlordvested in the land lease agreement; (2) maintenance of the stability (immutability) of the original subjective rights and subjective obligations of the parties to the land lease agreement;(3) ensuring the realization (forcedrealization) of the contractual rights and obligations.The characteristic of the recognition of a right as a way of protection was specified by stating that in relations which concern the protection of the landholder and the landlord it has ancillary character and needs to be combined with other ways of protection.It was argued that the restoration of a position that existed before the violation as a way of protection of the landholder and landlord's rights is a dual process that covers the termination of an illegal act and the committal of a restorative act whose content and the final result must be specified by the party whose right is under the protection.

The expansion of legal grounds for thenullity of agreements that are concluded for the purpose that contradicts the interests of the state and society for land lease agreements, to land lease agreements that are provided for illegal alteration of theend use of the land plotwas justified.The substantiated transformational nature of the recognition of a transaction as invalid as a way of protection in relations that concern the protection of the rights of the landholder and the landlord. The signs of significant non-fulfilment of the landlease agreement as grounds for its termination are specified, namely: (1) depriving a party of what it has the right to expect under the agreement, except the cases when the other party did not foresee and could not reasonably foresee such a result; (2) the presence of intent; breach of a provisionof the agreement, the performance of which is essential for the party;(3) staunchnature, considering the lack of efforts of the party to rectify the violation and its consequences.

The provisions on equal protection of the rights of the landholder and the landlord by extending the scope of transformative protection ways to all land lease relations, regardless of their subject matter, and covering all types of violations of the landholder and the landlord's rights were further developed.

The conclusions and suggestions contained in the thesis study fill, to some extent, the gaps in the land law science concerning the protectionof the rights of the landholder and the landlord.The theoretical generalizations, conclusions, and suggestions formulated in the paper can be used for further improvement of current legislation on the protection of landholder and landlord’s rights.Discussion provisions and conclusions of the thesis can become the basis for further scientific research on the problems of protection of rights.The provisions of the thesis can also be used in practical activities concerning the protection of the rights of landholders and landlords and for the preparation of relevant textbooks, manuals, comments on legal acts on the protection of the rights of the landholder and the landlord.

***Key words:*** landholder and landlord’s rights, protection of rights, grounds for protection of rights, forms of protection of rights, ways of protection of rights, means of protection of rights, restorative means of protection of rights, transformational means of protection of rights, transformative means of protection of rights.

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:**

*в яких опубліковано основні результати дисертації:*

1.Панасюк О., Мірошниченко А. Правова природа правомочностей орендаря за договором оренди землі: «використання» чи «можливість використання»? *Economic and law paradigmum of modern society*, 2017, Issue 1, p. 67-78. (*Особистий внесок здобувачаполягає в обґрунтуванні умови, за яких невикористання земельної ділянки орендарем є порушенням організаційного права орендодавця, а також умов, за яких відповідна бездіяльність є зловживанням правом та підставою захисту інтересу, пов’язаного із організаційним правом орендодавця)*.

2. Панасюк О. Строк дії договору, як істотна умова договору оренди землі. *Правовий часопис Донецького університету*. 2017. № 1-2 (34). С. 89-96.

3. Панасюк О.С. Щодо видів суб’єктивних прав сторін договору оренди землі. *Правовий часопис Донецького університету*. 2018. № 1-2 (35-36). С. 52-60.

4. Панасюк О. Захист прав на поліпшення земельної ділянки. *Национальный юридический журнал: теория и практик*а. 2018. №6 (35). С. 160-165.

5. Панасюк О. Чинники ефективності визнання права як відновлювального засобу захисту у відносинах з оренди землі. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. №8 (282). С. 58-63.

*які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

6. Панасюк О.С. Правові засади захисту прав орендаря та орендодавця в земельних відносинах. *Конституційні засади правотворення і правозастосування: стан та перспективи розвитку*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Вінниця, 22 квітня 2016 р.). Вінниця: Донецький національний університет імені Василя Стуса, 2016. С. 75-80.

7. Панасюк О.С. Щодо доказування у справах про розірвання договорів оренди землі. *Теоретичні та практичні аспекти реалізації екологічного, земельного, аграрного права в умовах сталого розвитку України*: матеріали Круглого столу (м. Харків, 2 грудня 2016 р.). Харків. Право. 2016. С. 296-299.

8. Панасюк О.С. Щодо кваліфікації засобів захисту прав сторін договору оренди землі. *Національні та міжнародні стандарти сучасного державотворення: тенденції та перспективи розвитку*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Харків, 2-3 серпня 2019 р.). Харків: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2019. С. 71-75.

**ЗМІСТ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВСТУП** | **3** |
| **РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ОРЕНДАРЯ І ОРЕНДОДАВЦЯ В ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ** | **11** |
| * 1. Права орендаря та орендодавця на земельну ділянку | **11** |
| * 1. Поняття та зміст захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах | **29** |
| * 1. Правова основа захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах | **55** |
| Висновки до Розділу 1 | **79** |
| **РОЗДІЛ 2. МЕХАНІЗМ ЗАХИСТУ ПРАВ ОРЕНДАРЯ І ОРЕНДОДАВЦЯ В ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ** | **82** |
| 2.1. Підстави захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах | **82** |
| 2.2. Способи захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах | **96** |
| 2.3. Форми захисту прав орендаря та орендодавця землі | **118** |
| Висновки до Розділу 2 | **137** |
| **РОЗДІЛ 3. ЗАСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ ОРЕНДАРЯ І ОРЕНДОДАВЦЯ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ** | **140** |
| 3.1. Загальні положення про засоби захисту прав орендаря та орендодавця землі | **140** |
| 3.2. Відновлювальні засоби захисту прав орендаря та орендодавця землі | **155** |
| 3.3. Трансформаційні та перетворювальні засоби захисту прав орендаря та орендодавця землі | **174** |
| Висновки до Розділу 3 | **201** |
| **ВИСНОВКИ** | **204** |
| **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ** | **207** |
| **ДОДАТКИ** | **248** |

**ВСТУП**

**Обґрунтованість теми дослідження**. Станом на 01.07.2017 р. в Україні зареєстровано понад 50 тис. договорів оренди землі державної форми власності та 4,7 млн. договорів оренди ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що є показником поширеності орендних відносин. Водночас за даними Єдиного державного реєстру судових рішень за період лише з 01.01.2019 р. по 01.01.2020 р. судами України було розглянуто 10895 справ в порядку цивільного та господарського судочинства щодо договорів оренди, у яких були ухвалені рішення по суті спору, що свідчить про надвисоку потребу орендарів та орендодавців у захисті своїх прав.

Наразі норми щодо захисту прав орендарів та орендодавців містяться в Цивільному, Господарському та Земельному кодексах України, Законі України «Про оренду землі» та інших нормативно-правових актах. Впродовж останніх років законодавство про оренду землі зазнало суттєвих змін, зокрема, щодо підвищення гарантій реалізації прав орендарів та орендодавців, встановлення запобіжників від зловживання правом, в т.ч. шляхом впровадження конкурентних способів укладення договору за результатами аукціону, спрощення доступу до судового захисту тощо. Втім попри позитивні зрушення захист прав орендарів та орендодавців землі залишається тими відносинами, що потребують подальшого законодавчого врегулювання.

У теоретичній площині відбувається трансформація основних наукових положень щодо захисту суб’єктивних прав, в т.ч. орендарів та орендодавців землі, що обумовлено як впливом глобальних концепцій, зокрема, сталого розвитку, ефективного захисту та ін. Значний внесок у розвиток теоретичних засад захисту прав орендарів та орендодавців землі зробили представники юридичної науки, зокрема, О. Бандієра, Н.В. Ільків, Н.В. Ільницька, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, А.М. Мирошніченко, В.В. Носік, Н.B. Полман, В.І. Семчик, П.Т. Філюк, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга та ін.

Теоретичну основу дослідження склали наукові праці: О.А. Беляневич, А.Г. Бобкової, П.О. Гвоздика, А.П. Гетьмана, В.М. Єрмоленка, Р. Закржевскі, Р.С. Кіріна, Т.О. Коваленко, В.М. Комарницького, В.В. Костицького, І.О. Костяшкіна, М.В. Краснової, Н.Р. Малишевої, Н.М. Оніщенко, В.Д. Сидор, А.К. Соколової, Р.О. Стефанчука, А.Г. Яреми та інших.

Втім, попри значну увагу наукової спільноти до проблеми захисту суб’єктивних прав, права орендаря та орендодавця землі як об’єкт захисту не були предметом окремого наукового дослідження, центральне місце серед яких займає проблема  відповідності наявного механізму захисту прав потребам та інтересам орендаря та орендодавця землі у поточному періоді та на перспективу. Крім того, суттєві зміни, які відбулися останнім часом у законодавстві, пов’язані із децентралізацією управління, в т.ч. земельними ресурсами, судоустроєм тощо, вимагають врахування у земельно-правовій доктрині, що існує на тепер, зокрема, тій її частині, яка присвячена питанням захисту прав орендарів та орендодавців землі.

Все викладене вище вказує на актуальність обраної теми дисертаційного дослідження.

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційна робота виконана згідно з планом науково-дослідної діяльності юридичного факультету Донецького національного університету імені Василя Стуса в рамках тем «Господарсько-правове забезпечення розвитку економіки України» (державна реєстрація № 0108U003267), «Розвиток правової системи України: стан та перспективи» (державна реєстрація № 0112U002868.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є обґрунтування нових теоретичних положень з удосконалення захисту прав орендарів та орендодавців землі на основі дослідження законодавства України та інших країн, практики його застосування, міжнародних документів, наукових напрацювань та розроблення пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства із зазначених питань.

Для реалізації вказаної мети поставлено та вирішено такі завдання:

 дослідження прав орендарів та орендодавців землі як об’єкту захисту та їх класифікація;

аналіз та конкретизація змісту захисту прав орендарів та орендодавців у земельних відносинах;

виявлення основних тенденцій історичного розвитку правової основи захисту прав орендарів та орендодавців у земельних відносинах;

з’ясування підстав захисту прав орендарів та орендодавців у земельних відносинах з уточненням умов застосування деяких з них;

встановлення способів захисту прав орендарів та орендодавців у земельних відносинах, уточнення кваліфікуючих ознак  та їх класифікація;

дослідження форм захисту прав орендарів та орендодавців у земельних відносинах та визначення основних критеріїв їх доступності;

узагальнення теоретичних положень щодо засобів захисту та визначення критеріїв ефективності їх застосування для захисту прав орендарів та орендодавців землі;

виявлення відновлювальних засобів захисту та конкретизація їх ознак і передумов застосування окремих із них;

узагальнення трансформаційних та перетворювальних засобів захисту та обґрунтування напрямів удосконалення їх застосування.

*Об’єкт дослідження* становлять суспільні відносини, що складаються під час оренди землі і захисту земельних прав.

*Предметом дослідження* є захист прав орендарів та орендодавців землі.

**Методи дослідження.** Методологічну основу дослідження склали загальнонаукові та спеціальні методи наукового пізнання. Зокрема, діалектичний метод застосовувався при дослідженні прав орендарів та орендодавців землі як об’єкта захисту орендаря (підрозділи 1.1, 1.2). Історичний метод використано для аналізу становлення та розвитку правової основи захисту прав орендарів та орендодавців у земельних відносинах (підрозділи 1.2, 1.3). Порівняльно-правовий метод застосовано при розгляді відповідних правових інститутів законодавства України та інших країн з метою формування пропозицій з удосконалення вітчизняного законодавства з урахуванням зарубіжного досвіду (підрозділи 1.3, 2.1-2.3, 3.1). Метод спостереження використано при узагальненні правозастосовної практики із захисту прав орендарів та орендодавців землі (розділи 2 і 3) . За допомогою формально-логічного методу проведено аналіз понятійно-категоріального апарату із захисту прав орендарів та орендодавців землі, а також розроблені пропозиції, спрямовані на вдосконалення законодавства із зазначених питань (підрозділи 1.1, 1.2, 2.2, 3.1). Застосування системно-структурного методу дозволило систематизувати теоретичні положення щодо засобів, форм та способів захисту прав орендарів та орендодавців землі (розділи 2 і 3).

Основу дослідження склали законодавство України, окремих зарубіжних країн, відповідні Директиви ЄС та міжнародні нормативно-правові акти з питань захисту прав людини, статистичні дані, судова практика.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в розробленні нових і доопрацюванні раніше відомих теоретичних положень щодо захисту прав орендарів та орендодавців землі і підготовці на їх основі пропозицій з удосконалення законодавства та практики його застосування. Наукова новизна результатів дослідження конкретизується у науково-теоретичних положеннях, висновках та пропозиціях. У межах проведеного дослідження:

*вперше*:

1) проведено класифікацію прав орендаря та орендодавця землі як об’єкту захисту за критерієм характеру та тривалості пов’язаних з ними інтересів на економічні, організаційні та організаційно-економічні і надано їх правову характеристику;

2) обґрунтовано взаємозалежність між ступенем втілення індивідуального інтересу у суб’єктивному праві, яке захищається, та межами прямого державного втручання у визначення змісту відповідного права орендаря та орендодавця землі;

3) запропоновано критерії вибору ефективного засобу захисту прав орендаря та орендодавця землі, а саме: підстави захисту та характер правових наслідків, яких зазнала (може зазнати) особа, право якої є об’єктом захисту.

*Удосконалено* положення щодо:

4) ефективності захисту прав з урахуванням балансу між рівнями гарантій захисту та ступенями забезпечення їх реалізації шляхом уточнення, що захист економічних прав орендарів та орендодавців землі забезпечується на договірному; організаційних прав – на договірно-нормативному, а організаційно-економічних – на нормативному рівнях;

5) кваліфікації невикористання земельної ділянки орендарем з уточненням умов, за яких воно є порушенням права орендодавця, а саме, наявність: (а) відповідного прямого застереження щодо використання земельної ділянки у договорі; (б) збитків у орендодавця внаслідок невикористання землі, незалежно від змісту договору;

6) кваліфікації невизнання організаційного права як підстави захисту прав орендаря землі з урахуванням виявлених його додаткових ознак шляхом уточнення, що: (а) об’єктом невизнання є лише те організаційне право орендаря, яке виникло; (б) суб’єктом невизнання є виключно орендодавець землі; (в) об’єктивна сторона невизнання зазначеного права має вираз у бездіяльності у формах неповідомлення орендаря про своє небажання подовжувати з ним договірні відносини або ухилення від укладання договору оренди землі на новий термін;

7) принципу забезпечення рівності усіх форм захисту, шляхом уточнення  його змісту, а саме, рівність доступу до захисту та рівність ефективності усіх форм захисту, та обґрунтування напрямів впровадження зазначеного принципу у захист прав орендарів та орендодавців землі, зокрема, шляхом перегляду компетенції суду та перенесення функцій захисту окремих прав, які наразі здійснюються у судовій формі, у площину інших форм захисту;

8) класифікації засобів захисту за критеріємїх впливу на реалізацію права орендаря та орендодавця шляхом виокремлення відновлювальних, трансформаційних та перетворювальних засобів захисту, уточнення їх спрямування та ознак, характеру і кваліфікації окремих засобів;

9) істотного невиконання договору оренди землі як підстави його розірвання шляхом конкретизації його ознак, а саме: (а) позбавлення сторони того, що вона мала право очікувати відповідно до договору, крім випадків, коли інша сторона не передбачала і не могла розумно передбачити такий результат; (б) наявність умислу; порушення умови договору, виконання якої має суттєве значення для сторони; (в) стійкий характер з урахуванням відсутності зусиль сторони щодо виправлення порушення та його наслідків.

*дістали подальший розвиток* положення щодо:

10) впровадження в орендні земельні відносини принципів сталого розвитку, зокрема, шляхом обґрунтування умов реалізації права орендаря на пролонгацію (поновлення) договору оренди землі, які мають кореспондуватися із Цілями сталого розвитку України на 2016-2030 роки, та забезпечувати збалансований захист публічного та приватних інтересів;

11) захисту організаційно-економічного права орендаря та орендодавця землі шляхом: (а) визнання юридичного поступку орендодавця щодо висловлення згоди у письмовій, але неформалізованій формі у якості юридичного факту, з яким пов’язане право орендаря вимагати відшкодування інвестицій та обов’язок орендодавця здійснити відповідні дії; (б) запровадження спростовних презумпцій відплатності договору та рівноцінності товарів, що підлягають обміну, які закріплені ч. 5 ст. 626 ЦК України, шляхом застереження, що договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не випливає із суті договору;

12) гармонізації законодавства про оренду землі із міжнародними нормативно-правовими актами, зокрема, шляхом обґрунтування напрямів збалансування захисту прав орендаря та орендодавця землі на основі Принципів міжнародних комерційних договорів; підвищення ефективності захисту зазначених прав на основі Конвенції про захист основоположних прав і свобод людини; врахування публічного інтересу під час захисту прав орендодавця землі відповідно до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті;

13) кваліфікації відновлення становища, що існувало до порушення, як засобу захисту прав орендаря та орендодавця землі шляхом визнання його двоєдиним процесом, яким охоплюється припинення неправомірної дії та вчинення дії відновлювального характеру, з конкретизацією змісту відновлювальної дії та її кінцевого результату;

14) рівного захисту прав орендаря та орендодавця землі шляхом поширення сфери застосування перетворювальних засобів захисту на усі відносини з оренди землі, незалежно від їх суб’єктного складу, та охоплення усіх видів порушення прав орендаря та орендодавця;

15) правових підстав недійсності угод, які укладаються з метою, що суперечить інтересам держави та суспільства, шляхом їх поширення на договори оренди землі, які передбачають неправомірну зміну цільового призначення земельної ділянки.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у тому, що вони заповнюють певною мірою прогалину у науці земельного права щодо захисту прав орендаря та орендодавця землі. Сформульовані в роботі висновки, пропозиції та рекомендації можуть бути використані:

- у науково-дослідницькій роботі – для подальших наукових досліджень проблем захисту прав орендаря та орендодавця землі;

- у навчальному процесі – при викладанні навчальної дисципліни «Земельне право України» (довідка про використання окремих положень результатів дисертаційної роботи при викладанні навчальних дисциплін «081» в Донецькому національному університеті імені Василя Стуса МОН України від 14.01.2020р.), підготовці відповідного спецкурсу, підготовці підручників, навчальних посібників, коментарів до нормативно-правових актів щодо захисту прав орендаря та орендодавця землі;

- у правозастосовній діяльності – при захисті прав орендаря та орендодавця землі, зокрема, результати дослідження використовуються в практичній діяльності СТОВ «Агоркряж» (акт б/н від 08.01.2020р.), ПрАТ «Зернопродукт МХП» (акт б/н від 27.12.2019р.);

- у законотворчій діяльності (акт народного депутата України М.І. Кучера № 1592 від 28.12.2019р. про використання результатів дослідження при підготовці проєктів змін до Закону України «Про оренду землі» та Земельного кодексу України).

**Особистий внесок здобувача**. Особистий внесок здобувача у публікації, підготовленій у співавторстві, полягає в обґрунтуванні умови, за яких невикористання земельної ділянки орендарем є порушенням організаційного права орендодавця, а також умов, за яких відповідна бездіяльність є зловживанням правом та підставою захисту інтересу, пов’язаного із організаційним правом орендодавця.

**Апробація результатів дисертації**. Основні положення дисертаційної роботи були апробовані на науково-практичних конференціях та круглих столах, зокрема, на: Всеукраїнській науково-практичній конференції «Конституційні засади правотворення і правозастосування: стан та перспективи розвитку» (м. Вінниця, 22 квітня 2016 року), Круглому столі «Теоретичні та практичні аспекти реалізації екологічного, земельного, аграрного права в умовах сталого розвитку України» (м. Харків, 2 грудня 2016 року), Міжнародній науково-практичній конференції «Національні та міжнародні стандарти сучасного державотворення: тенденції та перспективи розвитку» (м. Харків, 2-3 серпня 2019 року).

**Публікації.** Основні положення дисертаційного дослідження, висновки та рекомендації відображені у 8 публікаціях, а саме: 3 у наукових статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях України (1 з яких входять до міжнародних науково-метричних баз); 2 – у наукових періодичних виданнях з юридичних наук іншої держави; а також у 3 тезах, опублікованих за результатами науково-практичних конференцій та круглих столів.

**Структура дисертації**. Відповідно до мети, завдань і предмета дослідження дисертація складається зі вступу, трьох розділів, дев’яти підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 252 сторінки. Обсяг основного тексту дисертації – 206 сторінок, список використаних джерел (404 позиції) займає 41 сторінку, додатки – 5 сторінок.

**РОЗДІЛ 1**

**ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ОРЕНДАРЯ І ОРЕНДОДАВЦЯ В ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ**

* 1. **Права орендаря і орендодавця на земельну ділянку**

Право на землю є одним із найбільш важливих і суперечливих прав, навколо якого багато років точаться дискусії, обираються форми використання, пропонуються гарантії і форми захисту тощо. Концептуально право на землю ґрунтується на конституційних засадах, зокрема на статті 13 Конституції України, відповідно до якої земля, яка знаходиться в межах території України, є об'єктом права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією, а кожен громадянин має право користуватися землею права власності народу відповідно до закону; та на статті 14 Конституції, за якою земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, право власності на землю гарантується, а набувається і реалізується це право громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [4].

Наведене вказує на те, що центральним правом на землю є право власності, якому приділяли увагу такі вчені як В.Л. Мунтян [5], В.І. Семчик [6, 7], Ю.С. Шемшученко [8], В.В. Носік [9], І.І. Каракаш [10, 11], І.О. Костяшкін [12], П.Ф. Кулинич [13], В.Д. Сидор [14], М.В. Шульга [15], В.І. Андрейцев [16]. О.А. Вівчаренко [17] та інші, напрацювання яких склали підгрунтя для подальшого дослідження відповідних земельних відносин.

Реалізація права на землю згідно з чинним законодавством може здійснюватися і на інших титулах, різні аспекти яких були предметом уваги багатьох науковців, серед яких: В.М. Комарницький [18], Н.Р. Кобецька [19], Т.Є. Харитонова [20 ], М.В. Краснова [21], В.В. Костицький [22] та інш.

Центральне місце серед різних титулів щодо землі займає оренда, що обумовлено питомою вагою як земельних ділянок та укладених щодо них договорів оренди, так і кількістю орендодавців і орендарів в таких відносинах.

Інтерес до цього титулу використання землі обумовлений і тим, що оренда є поширеною формою землекористування у країнах Європейського Союзу. «Зокрема, сільськогосподарські підприємства Словаччини та Чехії здійснюють господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному розмірі землекористування становить понад 90%. Фермерські господарства Франції, Бельгії, Німеччини та Естонії мають понад 60% орендованих земель, Великобританії – понад 40%» [23, с. 23].

Ринок оренди землі в Україні демонструє позитивну динаміку протягом тривалого періоду. Відповідно до звітної інформації Держгеокадастру України лише за останній рік кількість реалізованих на аукціоні прав оренди земельних ділянок державної та комунальної власності збільшилася майже на третину. Земельні ділянки державної форми власності користуються увагою переважно сільськогосподарських виробників (99,16% від загальної кількості реалізованих на аукціоні). Щодо земельних ділянок комунальної форми власності спостерігається широкий діапазон видів господарської діяльності орендарів – сільське господарство (42,24%), торгівля (30,05%), переробна, машинобудівна та інша господарська діяльність (9,1%), інші потреби юридичних та фізичних осіб (18,6%) [24; 25].

Разом з цим у тому ж періоді зросла кількість судових рішень з приводу різних аспектів взаємовідносин сторін договорів оренди землі (з 61862 рішення у 2016 р. до 67424 рішення у 2017 р.) [26]. Наведені статистичні дані, з одного боку, дозволяють дійти висновку щодо затребуваності інституту оренди землі як у цивільному, так і господарському обороті, з другого, – свідчать про необхідність забезпечення належного захисту суб’єктивних прав орендарів та орендодавців на земельну ділянку, які безпосередньо пов’язані з правами на землю в цілому.

Для з’ясування прав орендарів і орендодавців, що підлягають захисту, доцільно звернутись до загальних питать щодо суб’єктивних прав. За визначенням С.С. Алексєєва, суб’єктивне право як елемент правовідношення – це забезпечена юридичними обов’язками інших осіб міра дозволеної поведінки правомочної особи з метою задоволення її інтересів. Суб’єктивне право є не підставою юридичного регулювання або джерелом юридичної енергії, а результатом її перетворення у життя [27, с. 69-71, 305].

Аналіз практики земельних орендних відносин дозволяє зробити висновок, що на відміну від об’єктивного права орендодавця земельної ділянки, його суб’єктивне право є персоніфікованим та обмеженим певними чинниками (договірна форма відносин оренди, строковість оренди, обмежувальні мінімальні терміни оренди у випадках, визначених Законом України «Про оренду землі» та Типовим договором оренди землі, права третіх осіб на земельну ділянку тощо [28; 29]), враховуючи які він може вибудовувати власну модель бізнес-поведінки.

Водночас, зважаючи на власні інтереси, орендодавець може не використовувати усіх наданих йому ст. 24 Закону України «Про оренду землі» та іншими нормативно-правовими актами об’єктивних прав, використовувати їх частково або передбачити інші, не зазначені відповідними правовими нормами правові дії, які прямо не заборонені законом та не порушують права третіх осіб.

З цього слідує, що об’єктивне та суб’єктивне право орендодавця не обов’язково мають збігатися. При цьому інтерес, завдяки якому спостерігається неспівпадіння меж об’єктивного та суб’єктивного права, слугує своєрідним мостом, який пов’язує реальні економічні відносини (економічний базис) з правом (юридичною надбудовою).

Інтерес орендодавця як землевласника Р. Рикардо пов’язував, насамперед, з отриманням адекватної частки продукту (ренти), що надає орендарю земля, як компенсації за користування первісними та відносно непорушними силами ґрунту [30, c. 432-446]. А. Сміт визначав цей інтерес як отримання максимально можливої суми, яку у змозі сплачувати орендар за певну якість землі. Наближеність отриманої орендодавцем суми до бажаної багато в чому залежить від суб’єктивних чинників, передусім, від обізнаності обох сторін та вміння вести переговори [30, c. 205-206]. За висловом римських юристів, ignorantia emptori prodest, quae in sipunum homĭnem cadit (незнання йде на користь покупця, якщо продавець є недбалою людиною).

Попри певні розбіжності у поглядах, автори виходять із взаємозалежності між інтересами орендодавця та орендаря землі, при якому форма та величина ренти залежить від об’єктивних факторів – характеристики землі (якість, інфраструктура, розташування), попиту на продукцію орендаря (у кількісному та якісному вимірі), унікальності продукції (родовища дорогоцінних металів, земельні ділянки вздовж водних об’єктів), прибутковості продукції (сталість попиту, динаміка продажу) тощо.

З метою забезпечення балансу зазначених інтересів орендодавця та орендаря впроваджуються обмеження об’єктивних прав сторін або однієї з них, що спрямовані як на створення належних умов для отримання прибутку від господарської діяльності орендаря, так і на запобігання невиправданого зменшення ринкової вартості земельної ділянки як активу орендодавця.

До таких обмежень слід віднести наступні обмеження: свободи договору, передбаченої ст. 627 ЦК України, ст. 179 ГК України [31; 32] – загальною забороною одностороннього припинення або зміни умов договору оренди (ст. 651 ЦК України, ст. 188 ГК України); права орендаря самостійно господарювати на землі відповідно до умов договору оренди (ст. 25 Закону України «Про оренду землі») – використанням її за цільовим призначенням, дотриманням екологічної безпеки землекористування та збереженням родючості ґрунтів, додержанням державних стандартів, норм і правил, дотриманням встановлених режимів водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (ст. 24 зазначеного Закону); загального права орендаря на реституцію у разі визнання договору оренди землі недійсним (ст. 216 ЦК України, ст. 208 ГК України) – нормою щодо неповернення отриманої орендодавцем орендної плати за фактичний строк оренди землі (ст. 21 Закону України «Про оренду землі»).

Співвідношення суб’єктивного права та інтересу, в т.ч. законного інтересу, активно досліджується представниками юридичної, економічної, соціологічної та інших наук. Інтерес традиційно розглядається як рушійна сила, яка спонукає людину вступати у суспільні відносини, змінювати та припиняти їх з метою задоволення власних потреб [33, c. 29].

У правовому сенсі інтерес розглядається як усвідомлена спрямованість суб’єкта, обумовлена його внутрішнім переконанням на заволодіння певним благом матеріального чи нематеріального характеру, що є задоволенням потреби, здійснення та реалізація якого відбувається в межах загальноприйнятих правил поведінки, визначених у нормах права, що відповідає відсутності прямої заборони у досягненні такого блага, так і бажаним для нього способом, а також спирання на забезпечення компетентними органами у разі наявності перешкоди на шляху можливості його задоволення [34, c. 5, 9, 11].

Легальне визначення інтересу наведено у Рішенні Конституційного Суду України від 01.12.2004 р. №18/рп/2004 (у справі № 1-10/2004 про охоронюваний законом інтерес), де зазначено, що в юридичних актах термін «інтерес» вживається у значенні самостійного об’єкта правовідносин, реалізація якого задовольняється чи блокується нормативними засобами.

В свою чергу, «законний інтерес» означає правовий феномен, який: а) виходить за межі змісту суб’єктивного права; б) є самостійним об’єктом судового захисту та інших засобів правової охорони; в) має на меті задоволення усвідомлених індивідуальних і колективних потреб; г) не може суперечити Конституції і законам України, суспільним інтересам, загальновизнаним принципам права; д) означає прагнення (не юридичну можливість) до користування у межах правового регулювання конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом; є) розглядається як простий легітимний дозвіл, тобто не заборонений законом [35].

У юридичній літературі досить тривалий час активно дискутується питання щодо взаємозв’язку між законними інтересами (інтересами) і суб’єктивними правами. Р. Ієринг виділяв у суб’єктивному праві два елементи – матеріальний (вигода суб’єкта – носія права, тобто його інтерес) та формальний, який полягає у забезпеченості захисту особистої сфери від посягань ззовні. Тобто за Р. Ієрингом суб’єктивне право – це інтерес окремої особи, охорона якого забезпечена позитивним правом [36, c. 437-439, 486-492]. Опоненти наведеної концепції інтересу (Л. Еннекцерус, Т. Кіпп, М. Вольф та ін.) акцентували, з одного боку, на вузькості наведеного розуміння суб’єктивного права, оскільки досить часто суб’єктивне право здійснюється без особистого інтересу та навіть всупереч йому, з другого боку, дорікали на зайву широту такого погляду, зважаючи на те, що він передбачає захист інтересу без наявності суб’єктивного права [37, c. 241].

Висловлені зауваження є справедливими для визначення прав орендодавця та орендаря земельної ділянки. Так, в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з вини орендаря, він має право вимагати від орендодавця відповідного зменшення орендної плати (ч. 2 ст. 23 Закону України «Про оренду землі»). Орендодавцеві у випадку погіршення стану земельної ділянки надається право вимагати від орендаря відшкодування збитків (ч. 1 ст. 29 зазначеного Закону). Водночас інтерес орендаря полягає у зростанні прибутку від господарської діяльності, яке можливе за умови користування земельною ділянкою з належними характеристиками, а не у мінімізації збитків. Аналогічна ситуація складається й у орендодавця, інтерес якого полягає у збереженні ринкової привабливості власної земельної ділянки, в т.ч. якості її ґрунтів, родючості тощо у майбутньому, а не у компенсації поступового падіння цих характеристик. Отже реалізація суб’єктивного права кожною зі сторін не спрямована на задоволення їх інтересів.

Судова практика також свідчить про розрив між суб’єктивним правом та інтересом. Так, 15.08.2006 р. ОСОБА\_5 та ОСОБА\_4, 18.08.2006 р. ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2, 05.02.2007 р. ОСОБА\_3 уклали з ФГ «Пан-Агро» договори оренди на належні їм земельні ділянки. Відповідач три роки поспіль засіював земельні ділянки соняшником, що, на думку позивачів, погіршує родючість землі. У досудовому порядку вирішити питання щодо покращення стану ґрунтів не вдалося. Позивачі звернулися до Великолепетиського районного суду Херсонської області з позовом про дострокове розірвання договору оренди, стягнення компенсації за погіршення родючості землі. Відповідач вимоги не визнав, стверджуючи, що дотримувався режиму сівозмін та вносив добрива. Обмежень щодо виду культур, що можуть вирощуватися, та способів ведення господарства ані у Законі України «Про оренду землі», ані у договорах оренди немає. Рішенням суду від 14.04.2008 р. у справі 2-106/2008 у позові відмовлено через недоведеність погіршення екологічного стану і родючості землі [38].

Інтерес орендодавців досить рельєфно втілений у їх позовних вимогах – припинення невигідних для них відносин та отримання компенсації за погіршення якості належної їм землі. Водночас зазначений інтерес не мав перспективи бути захищеним у повному обсязі, зважаючи на зміст суб’єктивного права орендодавця. Зокрема, ст. 32 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов’язків, передбачених ст. 24 і 25 цього Закону та умовами договору; в разі випадкового знищення чи пошкодження об’єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки; на підставах, визначених ст. 141 ЗК України та іншими законами України.

Наочною є відірваність суб’єктивного права від інтересу його носія, яка нівелює цільову спрямованість права на забезпечення зростання ділової активності суб’єктів господарювання, їх зацікавленості у підвищенні ефективності громадського виробництва [39, c. 155-171].

Разом з цим виникає дилема. З одного боку, дисбаланс у питанні відображення інтересу у суб’єктивному праві, незалежно від того, чи спрямований він на підтримку орендаря як слабкішої сторони, чи гарантує повноту прав орендодавця як власника земельної ділянки, призводить до маргіналізації орендних відносин. З другого, повне втілення інтересів орендодавців та орендарів у їх суб’єктивних правах також не є доцільним, на що вказує певний досвід. Так, у Нідерландах посилення інтересів у суб’єктивних правах орендарів землі та стимулювання їх зацікавленості у орендній формі землекористування, всупереч очікуванням, призвело до скорочення питомої ваги орендних відносин у загальній кількості відносин у сфері землекористування з 55,9% (на початок посилення відповідного тренду у правовому регулюванні) до 26,2% (на момент відмови від такого курсу). При цьому питома вага «сірих» орендних відносин зросла з 8 до 10% [40; 41].

Вирішення зазначеної дилеми передбачає розв’язання питання щодо ступеня саме правового забезпечення інтересів орендарів та орендодавців землі, тобто які інтереси кожної зі сторін та до якої межі можуть бути ефективно захищені у рамках правової норми, а у яких випадках застосування нормативного підходу справить гальмівний вплив на розвиток орендних відносин; у яких випадках правовий механізм захисту не має альтернативи, а коли кращі результати демонструє «невидима рука ринку» та її регулятивні засоби (ціна, репутація, адаптивність, гнучкість тощо), які можуть фіксуватися у договорах оренди землі.

Різниця, що об’єктивно існує в характері інтересів орендодавця та орендаря, не надає підстав для визначення універсальної моделі співвідношення нормативного та договірного елементів у правах сторін, з якими пов’язані відповідні інтереси. З урахуванням цього доцільно використати диференційований підхід до вирішення поставленого питання, в основу якого, зважаючи на цільову спрямованість наукового пошуку, покладено групування прав орендодавця та орендаря за критеріями *характеру та тривалості пов’язаних з ними інтересів.*

За обраними критеріями права орендаря та орендодавця з урахуванням аналізу законодавства та наукових підходів умовно можуть бути класифіковані на: економічні, організаційні та організаційно-економічні, захист яких повинен відрізнятись.

***Економічні права*** – це права, які спрямовані на задоволення майнових інтересів сторін, що існують впродовж дії договору оренди землі. До цієї категорії належать права на доходи від землі, та пов’язані з ними інтереси, зокрема: (1) орендодавця – на отримання доходу від використання об’єкта власності у вигляді орендної плати, щодо якої він має вимоги (абз. 5 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»), а також інтерес щодо максимізації зазначеного доходу; (2) орендаря – на продукцію, вироблену на землі, та доходи від неї, в т.ч. доходи від суборенди (абз. 4 ч. 1 ст. 25, ст. 8 Закону України «Про оренду землі»), а також інтерес щодо мінімізації витрат на реалізацію права користування землею.

***Організаційні права*** – це права сторін, які спрямовані на задоволення інтересів щодо сталості та передбачуваності користування земельною ділянкою, які актуальні у період дії договору та/або визначений період поза нею. До таких прав належать:

(1) право на використання землі, а саме:

для орендаря – самостійне господарювання на землі з дотриманням умов договору оренди (абз. 2 ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»), отримання в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору (абз. 2 ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»); забезпечення інформацією 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 (абз. 6 ч.2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»). Інтерес орендаря щодо найповнішої реалізації власної стратегії землекористування забезпечується обов’язком орендодавця не вчиняти дій, які б перешкоджали користуватися орендованою земельною ділянкою (абз. 4 ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»), а також правом ініціювання віндикаційного та/або негаторного позовів до третіх осіб (ст. 27 Закону України «Про оренду землі»);

для орендодавця – встановлювати обмеження зазначеного права орендаря, виходячи з власних інтересів (договірний елемент), а також цільового призначення землі, нормативних вимог щодо екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил, режимів водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (абз. 3 – 4 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі») (публічний інтерес). Інтерес орендодавця щодо збереження стану належної йому ділянки забезпечується правом на відшкодування збитків у разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов’язаних із зміною її стану (ч.1 ст. 29 Закону України «Про оренду землі»);

(2) право на зміну правових ознак земельної ділянки, а саме: страхування об’єкту оренди за згодою сторін у порядку, встановленому законодавством України. Інтереси сторін щодо мінімізації можливих втрат шляхом страхування забезпечуються правом зацікавленої сторони застрахувати земельну ділянку у разі невиконання свого обов’язку стороною, яка повинна згідно з договором оренди землі здійснити ці дії. У такому разі страхувальник матиме право вимоги щодо відшкодування понесених витрат (ст. 12 Закону України «Про оренду землі»);

(3) право на передачу прав на земельну ділянку (її частину), а саме:

для орендаря – розпорядження земельною ділянкою з врахуванням умов договору та законодавчих обмежень шляхом надання її у суборенду, обміну земельними ділянками сільськогосподарського призначення, відчуження права на оренду. Інтерес орендаря щодо оборотоздатності орендованої ділянки забезпечується порядком та умовами реалізації зазначеного права (ст.ст. 8 – 9 Закону України «Про оренду землі»);

для орендодавця – контроль за «рухом» земельної ділянки та його умовами. Інтерес орендодавця щодо збереження вартості свого активу забезпечується нормативною умовою передачі ділянки – наявність його згоди або відсутність заперечень з його боку, а також обмеженням договірної свободи орендаря умовами договору оренди (ст.ст. 8 – 9 Закону України «Про оренду землі»);

(4) право на поновлення або продовження договору оренди землі.

***Організаційно-економічні права*** – права сторін, які спрямовані на задоволення інтересу щодо сталості задоволення майнових інтересів та умов використання земельної ділянки у майбутньому, які актуальні у період дії договору та невизначений час після її спливу. До таких прав належить право на поліпшення якості землі як активу, інтерес орендаря до компенсації інвестицій у таке поліпшення тощо.

Аналіз співвідношення нормативного та договірного елементів при визначенні прав орендодавця та орендаря землі, яке зафіксовано у законодавстві різних країн та стало предметом уваги наукової спільноти, дозволяють виявити наступні закономірності: (1) економічні права мають прийнятний рівень ефективності за умови застосування договірних елементів; (2) організаційні права є ефективними за умови поєднання нормативних та договірних елементів з перевагою останніх; (3) організаційно-економічніправа демонструють ефективність за умови поєднання нормативних та договірних елементів з перевагою перших.

Підтвердженням наведених теоретичних висновків слугують також емпіричні дані господарської та судової практики України, інших країн. Так, з метою уникнення несправедливого ціноутворення на ринку оренди землі та підвищення ефективності економічних прав у Нідерландах встановлені регіональні стандарти (порогові розміри) орендної плати, у межах яких сторони можуть визначати договірну ціну, та запроваджена виключно грошова форма оплати. Не зважаючи на чітку орієнтованість регіональних стандартів на збалансування інтересів орендодавця та орендаря, що конфліктують між собою, та попередження зловживань з боку однієї зі сторін, їх роль у захисті прав сторін дослідниками оцінюється як мінімальна [42, c. 402]. Відповідь сторін також досить красномовна – вони обирають «сіру» оренду. При цьому лібералізація контролю за цінами, який залишився виключно стосовно довготермінових договорів, на мотивацію сторін не вплинула. Разом з тим, використання договірних засобів регулювання та захисту цих прав як у розвинених (США, Нова Зеландія та ін.), так і країнах, що розвиваються (Ефіопія, Гана та ін.) сприяло розвитку різних форм взаємодії орендодавців та орендарів землі [43; 44, c. 21-54].

В Україні в цілому застосовується договірне регулювання *економічних прав* орендарів та орендодавців***.*** Так, статтею 23 Закону України «Про оренду землі» передбачено загальне правило щодо визначення форми та розміру орендної плати за згодою сторін. Виключення встановлені лише стосовно земельних ділянок державної та комунальної власності, щодо яких на нормативному рівні встановлені строки внесення орендної плати та імперативно передбачена її грошова форма.

Для вирішення конфлікту інтересів сторін, а також з метою попередження порушення їх економічних прав, особливо у довгострокових відносинах, застосовується поєднання нормативних та договірних елементів захисту шляхом використання диспозитивної норми щодо урахування індексів інфляції при обчисленні розміру орендної плати за землю (ч. 3 ст. 21 зазначеного Закону).

Водночас у випадках зміни ринкової вартості земельної ділянки, пов’язаної з об’єктивними причинами, законодавство передбачає механізм захисту інтересів орендаря, ігноруючи інтереси орендодавця. Так, у разі якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з вини орендаря, він вправі вимагати зменшення орендної плати. За «дзеркальної» ситуації – при поліпшенні якості земельної ділянки завдяки діям третіх осіб (покращення дорожньої інфраструктури, запровадження спеціального режиму господарювання на цій території та ін.) орендодавець не має гарантованого законом права вимагати збільшення орендної плати. Такий дисбаланс інтересів у економічних правах дисонує із загальним принципом рівності сторін. Але виправлення його шляхом надання орендодавцю права на зміну орендної плати, як свідчать дослідження, призведуть до трансформації конфлікту інтересів між сторонами у конфлікт між інтересами сторін та інтересами держави [45]. За таких умов доцільним виглядає відновлення позиційної рівноваги сторін шляхом усунення неринкової переваги орендаря та перенесення вирішення цього питання з нормативної у договірну площину.

Співвідношення нормативних та договірних елементів при визначенні змісту *організаційних прав* орендаря та орендодавця свідчить про значну перевагу перших, що не враховує специфіку інтересів сторін та не узгоджується із загальними положеннями Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Досить виразно зазначені вади демонструє пріоритетне право на пролонгацію (поновлення) договору оренди землі.

Відповідно до ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод умовне право вимоги належить до категорії «майно» [46]. Згідно з роз’ясненнями Європейського суду з прав людини під майном слід розуміти майно, що існуює, або активи, включаючи права вимоги, стосовно яких заявник може стверджувати, що він має принаймні «законне сподівання» на отримання можливості ефективно здійснити майнове право. За умови, якщо такі сподівання стосуються майнового права, яке вже неможливо ефективно здійснювати, або умовне право вимоги втрачає силу внаслідок недотримання відповідної умови, правові підстави для його віднесення до категорії майна відсутні [47].

Суттєве значення має справедливість умови, яка впливає на кваліфікацію права вимоги, тобто її здатність забезпечувати баланс інтересів сторін договору оренди. Орендар укладаючи договір оренди землі, розраховує на те, що він матиме можливість продовжити строк оренди та зможе надалі одержувати вигоду від користування землею. В свою чергу, орендодавець планує не лише отримувати прибуток від орендної плати, але й зберігати ринкову привабливість свого активу – земельної ділянки, принаймні на рівні, не гіршому, ніж до передачі її в оренду.

Відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі» умовою переважного права на пролонгацію (поновлення) договору є належне виконання умов договору. Слід зазначити, що належне виконання є загальною умовою виконання зобов’язання (ст. 526 ЦК України), з огляду на що само по собі не має слугувати підставою для поновлення договору, адже обмежує орендодавця у праві вільно розпоряджуватися своїм активом та надає орендарю необґрунтовані привілеї. Так, між ТОВ "КП ЕФЕКТ" та Гуляйпільською державною адміністрацією укладено договір оренди землі загальною площею 93,7 га строком на 5 років з правом його поновлення. Відповідно до п. 8 договору для реалізації зазначеного права орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про свої наміри. У встановленому договором порядку орендар звернувся до орендодавця з листом-повідомленням та проектом додаткової угоди про поновлення, але отримав відмову, мотивовану відсутністю доказів належного виконання обов'язків за умовами договору з боку орендаря.

Рішенням господарського суду Запорізької області від 08.02.2016 р. у справі № 908/6311/15 договір оренди земельної ділянки визнаний поновленим на тих саме умовах на строк п'ять років. В обґрунтуванні судом зазначено фактичне продовження користування земельною ділянкою орендарем після закінчення строку дії договору оренди. Постановою Донецького апеляційного господарського суду від 21.02.2017 р. зазначене рішення скасоване та прийнято нове – про відмову у позові з причин відсутності згоди орендодавця на поновлення договору. Постановою Вищого господарського суду від 12.07.2017 р. цю постанову скасовано, а рішення суду першої інстанції залишено у силі. Позиція касаційної інстанції обґрунтована належним виконанням орендарем умов договору, про що свідчить відсутність заборгованості з орендної плати [48]. Щодо прийнятої постанови висловлена окрема думка, у якій акцентовано на дисбалансі прав сторін, зокрема, ігнорування інтересу орендодавця при поновленні договору оренди землі. У окремій думці зазначено, що сутністю переважного права є укладення договору найму на новий строк за *домовленістю* сторін, а не його автоматичне поновлення, тобто одним з юридичних фактів, які необхідні для поновлення договору з підстав, передбачених Законом України «Про оренду землі», є відсутність письмового повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди [49].

На користь позиції, висловленої у наведеній окремій думці, свідчать результати досліджень з проблематики ефективності правового забезпечення прав та інтересів сторін у договорах оренди землі. Так, узагальнення практики землекористування у країнах з розвиненими орендними формами, насамперед, у США та ЄС свідчить, що безумовне або переважно безумовне право орендаря на пролонгацію договору, яке гарантується на нормативному рівні, не стимулює його до пошуку інноваційних, ресурсоощадних або інших технологій, які б сприяли сталому землекористуванню, покращували його репутацію, репутацію орендодавця, ринкову цінність його активу та/або привабливість населеного пункту, де розташована земельна ділянка (йдеться як про соціально-економічну, екологічну складову, а також перспективи популяризації у разі виробництва продукції із захищеним географічним зазначенням тощо) [50]. При цьому розумний компроміс між договірним та нормативним механізмами забезпечення переважного права орендаря та інтересу орендодавця щодо пролонгації договору суттєво підсилює ефективність реалізації зазначеного права (інтересу), як у приватному, так і суспільному аспектах [51].

Досягненню балансу інтересів у *організаційних* правах сторін договору оренди землі у законодавстві України сприятиме трансформація конструкції переважного права орендаря на пролонгацію (поновлення) шляхом визначення її умов у договорі, а порядку реалізації – на нормативному рівні. При цьому на нормативному рівні доцільно передбачити установчі норми (норми-цілі) щодо умов пролонгації, які мають кореспондувати із загальним курсом державної соціально-економічної політики, зокрема, Цілями сталого розвитку України на 2016 – 2030 рр (сприяння сталому розвитку сільського господарства; поступальному, всеохоплюючому та сталому економічному зростанню; створення стійкої інфраструктури та сприяння сталій індустріалізації та інноваціям; забезпечення стійкості та екологічної сталості населених пунктів; забезпечення переходу до сталої моделі виробництва та споживання; захист та відновлення екосистем суші та сприяння їх раціональному використанню, раціональне лісокористування, боротьба з опустелюванням, припинення та повернення назад (розвертання) процесу деградації земель та зупинка процесу втрати біорозмаїття) [52]. Враховуючи адаптованість національних Цілей сталого розвитку до Глобальних, затверджених на засіданні Генеральної Асамблеї ООН у 2015 р. [53], коригування механізму забезпечення прав та інтересів сторін договору оренди сприятиме розвитку національного законодавства відповідно до довгострокових світових тенденцій трансформації правових систем.

Баланс інтересів у *організаційно-економічних*правах сторін має тісний органічний зв'язок із попередніми групами прав, адже інвестування у поліпшення якості землі як активу сприяє підвищенню зацікавленості обох сторін у довгостроковому співробітництві та дає підстави розраховувати на збільшення прибутку кожної з них у майбутньому. У разі, якщо орендар не матиме гарантій щодо пролонгації договору на термін, що дозволить відшкодувати понесені капітальні витрати або компенсації інвестицій у інший спосіб, він не здійснюватиме жодних поліпшень орендованої земельної ділянки. Відповідно орендодавець нестиме збитки у довгостроковій перспективі, пов’язані з поступовим падінням привабливості його активу на тлі інших земельних ділянок, у які відбувалося інвестування. Водночас на момент укладання договору, особливо довготермінового, та ухвалення рішення щодо інвестицій орендодавцю складно оцінити реальний вплив інвестицій на прибутковість його активу у майбутньому, поза контекстом відносин з конкретним орендарем в умовах інших економічних реалій. Отже реалізація договірного порядку забезпечення зазначених прав є проблематичною. Висловлену тезу підтверджує аналіз законодавства та судової практики з відповідних питань.

Загальний механізм реалізації прав на інвестування визначений у ст.ст. 24 – 25 Закону України «Про оренду землі». Орендар *має право* за письмовою згодою орендодавця в установленому законодавством порядку зводити жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, а також здійснювати будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем. Цьому праву кореспондується *обов’язок* орендодавця у разі надання такої згоди відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов’язані з поліпшенням стану об’єкта оренди. У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об’єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Виникає питання щодо юридичного факту, з яким пов’язується виникнення у орендодавця обов’язку стосовно відшкодування витрат орендаря на поліпшення земельної ділянки, та одночасно права відповідної вимоги у орендаря. Зокрема, потребує з’ясування віднесення до такого факту *юридичного поступку* (згоди орендодавця) як правомірної дії, з якою норми права пов’язують юридичні наслідки в силу самого факту вольової дії, незалежно від спрямованості цієї дії на такі наслідки, чи *індивідуального акту* (окремої угоди). Аналіз підзаконних актів з цього приводу, насамперед, Типового договору оренди землі, у контексті проблематики, що розглядається, надає і третій варіант: таким юридичним фактом є подія, а саме, належність орендованої ділянки до меліорованих земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація, яка обумовлює обов’язок орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об’єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації. Про компенсацію інвестицій у цьому випадку взагалі не йдеться.

Відповідь на питання має не лише теоретичне, а й прикладне значення, зокрема, для розв’язання проблеми збалансування інтересів у організаційно-економічних правах сторін договору оренди.

Якщо припустити, що юридичним фактом, з яким пов’язуються права та обов’язки, що з ними кореспондуються, сторін у сфері інвестицій у поліпшення об’єкту оренди, є юридичний поступок, то у спрощеному вигляді відносини між сторонами можна розуміти як продаж власником (орендарем) певного продукту (наприклад, меліоративної системи), створеного ним для ведення власної діяльності, по узгодженню з покупцем (орендодавцем).

У економічній площині орендодавець отримує прибуток у вигляді прирощення ринкової вартості власного активу та підсилення власних позицій на ринку оренди землі у майбутньому. В свою чергу, для орендаря це – плата за можливість реалізації інтересу щодо максимально ефективного використання землі та отримання більшого прибутку від господарювання у середньостроковій перспективі (протягом строку дії договору), а також повернення коштів, що були витрачені надлишково та не компенсувалися збільшеним прибутком. У правовій площині такий підхід відкриває можливість використання не лише грошової форми компенсації інвестицій, яка здебільшого є обтяжливою для орендодавця, а й інших, таких, як продовження строку дії оренди до повного відшкодування витрат, розширення прав орендаря, зокрема, шляхом дозволу на суборендні операції тощо.

Окрема угода у такому разі виконує функцію договору, що опосередковує перехід права власності (купівля-продаж, міна або ін.), та визначає порядок та умови такого переходу. У разі наявності у її змісті певних вад, зокрема, щодо ціни може виникнути питання про співмірність (рівноцінність, справедливість) обміну, проте перехід права власності та кваліфікація орендодавця як правомірного власника заперечень не викликатиме. Як слушно зауважують О.А. Беляневич, С.С. Потапальський, А.В. Коструба, відсутність у тексті договору певної умови не обов’язково має означати, що цей договір не було укладено. У разі визнання договору неукладеним суду слід також враховувати, що фактичні дії сторін можуть свідчити про те, що договір все ж таки був укладений, але на інших умовах [54, 177–178]. Крім того, вади змісту автоматично виправляються за посередництвом таких механізмів, як аналогія права та аналогія закону, а також звичаїв ділового обороту як джерел права [55, с. 171-176].

За умови визнання індивідуального акту (окремої угоди) у якості юридичного факту, з яким пов’язано виникнення відповідних прав сторін, правова модель відносин у спрощеному вигляді є підрядом, де підрядник (орендар) створює новий продукт для замовника (орендодавця), який зобов’язується його прийняти та оплатити. Але економічні інтереси сторін полягають у іншому. Орендодавцю, за великим рахунком, непотрібен жодний новий продукт, тим більш, якщо він потребує витрат. У поліпшенні земельної ділянки у короткостроковій та середньостроковій перспективі зацікавлений саме орендар, але реалізація цього інтересу залежить від активних дій орендодавця, у якого мотивація відсутня. Крім того, за умови відсутності встановлених законодавством вимог до змісту окремої угоди, принаймні, її суттєвих умов, виникає питання: чи може вважатися орендодавець правомірним власником поліпшеного майна у разі, коли він надав згоду на здійснення таких поліпшень та відповідно на збільшення ринкової вартості свого активу, але не відшкодував їх вартість. Чи йдеться про набуття майна без достатніх правових підстав у контексті ст. 1212 ЦК України, адже ч. 2 ст. 19 Закону України «Про інвестиційну діяльність» містить пряму заборону безоплатної націоналізації, реквізиції або застосування заходів, тотожних за наслідками, крім заходів, які супроводжуються відшкодуванням інвестору в повному обсязі збитків, заподіяних у зв'язку з припиненням інвестиційної діяльності [56].

Римські юристи виходили з принципу *in conventionĭbus contrahentium voluntatem potius quam verba spectari placuit* (у договорах слід виходити з наміру сторін, а не з одних тільки слів, які ними вживаються). Судова практика в Україні виходить з протилежного принципу. Так, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва ТОВ «Технотрейд Лтд» (далі – орендар) уклало 23 договори оренди землі щодо земельних ділянок, що мають суміжне розташування. Одна з орендованих земельних ділянок загальною площею 6,47 га належить ОСОБІ\_1 (далі – орендодавець). Впродовж дії договору орендар за згодою орендодавців здійснив поліпшення усіх орендованих земельних ділянок шляхом реконструкції системи зрошення на загальну суму 1631668,21 грн. ОСОБА\_1 надав згоду у вигляді листа, де зазначено, що він не заперечує проти поліпшення стану належної йому земельної ділянки. Після припинення договору оренди землі, укладеного з ОСОБОЮ\_1, орендодавець відмовляється компенсувати витрати на поліпшення здійснені на його земельній ділянці на загальну суму 70942,10 грн, мотивуючи це тим, що фактично він не надавав своєї згоди на поліпшення об’єкта оренди, оскільки йому на надавались умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат на проведені ним поліпшення стану земельної ділянки, які повинні були бути визначені окремою угодою до договору оренди, що передбачено ст. 15 ЗУ «Про оренду землі». Такої угоди сторони не укладали. Рішенням Слов'янського міськрайонного суду Донецької області від 20.02.2011 р. у справі №2/544/321/12 орендарю відмовлено у задоволенні позову про стягнення витрат на поліпшення земельної ділянки з підстав відсутності належного підтвердження згоди орендодавця, яким має бути окрема угода [57].

Дисбаланс у питанні забезпечення організаційно-економічних прав та інтересів сторін договору оренди землі стримує інвестиційні процеси у сфері землекористування та консервує екстенсивне використання землі, що призводить до її виснаження та загрожує не лише приватним інтересам землевласників, але й публічним інтересам, зокрема, у сталому розвитку національної економіки, громадянського суспільства і держави для забезпечення зростання рівня та якості життя населення (ч. 3 ст. 3 Закону України «Про національну безпеку України» [58]). Виправленню такого дисбалансу сприятиме зміна принципів нормативного забезпечення організаційно-економічних прав та інтересів сторін договору оренди землі шляхом: (1) визнання юридичного поступку орендодавця щодо висловлення згоди у письмовій, але неформалізованій формі у якості юридичного факту, з яким пов’язане право орендаря вимагати відшкодування інвестицій та обов’язок орендодавця здійснити відповідні дії; (2) запровадження спростовних презумпції відплатності договору та рівноцінності товарів, що підлягають обміну, які закріплені у ч. 5 ст. 626 ЦК України: договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не випливає із суті договору.

Таким чином, ефективність прав орендаря та орендодавця землі залежить від ступеня відображення в них інтересів сторін договору. За критерієм характеру та тривалості інтересу права орендаря та орендодавця землі поділяються на економічні, організаційні, організаційно-економічні. Економічні права мають прийнятний рівень ефективності за умови застосування при визначенні їх змісту договірних елементів; організаційні права є ефективними за умови поєднання нормативних та договірних елементів з перевагою останніх; організаційно-економічні права демонструють ефективність за умови поєднання нормативних та договірних елементів з перевагою перших [59].

**1.2. Поняття та зміст** **захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах**

Поняття захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах ґрунтується на загально-теоретичних засадах щодо захисту прав. Інститут захисту є одним з центральних інститутів правового регулювання. В науковій літературі захист прав відносять до елементів механізму правового регулювання, а саме його кінцевої ланки – актів реалізації прав та обов’язків як юридично значущих результативних дій суб’єктів, в яких реально здійснюються відображені у правах та обов’язках міри поведінки – можливості та вимоги. На цьому етапі (стадії) дія механізму правового регулювання завершується, отже відбувається перехід загальних приписів юридичних норм (перша стадія), конкретизованих у правах та обов’язках учасників правовідносин (друга стадія), у ту фактичну, реальну поведінку, на яку спрямована воля законодавця (третя стадія) [27, c. 280-283].

На доктринальному рівні захист цивільних прав, з точки зору його місця у механізмі правового регулювання, розуміється ширше, завдяки охопленню не лише третьої, а й другої його стадії, а саме як: (1) застосування цивільно-правових засобів з метою забезпечення цивільних прав за допомогою заходів матеріально-правового та процесуально-правового характеру; (2) самостійне суб’єктивне право, яке містить ряд можливостей для суб’єкта, зокрема, реалізувати право власними діями, вимагати відповідної поведінки від зобов’язаної особи, використати спеціальні заходи правоохоронного характеру для захисту цивільних прав [60, c. 540-541].

Слід зазначити, що у дослідженнях, присвячених особливостям захисту у окремих правовідносинах, його відносять до першої, другої, третьої стадій механізму правового регулювання або кваліфікують як проміжний елемент, розташування якого охоплює суміжні стадії. Так, розуміння захисту як системи правових норм, спрямованих а попередження та ліквідацію правопорушень, аргументовано М.С. Малеїним [61, c. 192-201]. Аналогічна позиція, але з акцентуванням на особливу процесуальну природу таких норм висловлена В.В. Лаптєвим [62, c. 2].

С.А. Кузьміна, Г.М. Стоякін, О.В. Бігняк, Н.Д. Дячук, В.Д. Чернадчук, І.В. Спасибо-Фатєєва, П.П. Гурєєв, В.М. Стойка, В.С. Щербина та ін. вказують на змішаний, матеріально-процесуальний характер правових норм, що регламентують захист, адже вони визначають не лише порядок захисту, а й його форми та способи тощо [63, c. 62; 64, с. 30-35; 65, с. 43-48; 66, с. 39-43; 67, с. 252; 68, с. 234; 69, с. 6; 70, с. 270-274; 71, с. 115-120]. Аналіз наведених досліджень свідчить, що попри певні розбіжності, спільна позиція авторів полягає у тому, що захистом є сукупність встановлених державою юридичних прав та обов’язків, які нею охороняються безпосередньо (за допомогою юрисдикційних органів, які уповноважені застосовувати заходи державного примусу до порушників) або опосередковано (гарантування потерпілій стороні права на самозахист).

У наукових працях В.К. Мамутова обґрунтовано проміжне розташування захисту – між першою стадією механізму правового регулювання (юридичні норми) та другою (правовідносини). Зокрема, зазначено, що захистом є чітке розмежування компетенції підприємств та вищих органів, їх відповідальність, міри організаційного характеру (встановлення порядку оскарження неправомірних дій вищих органів та ін.) [72, c. 217].

Позиціонування захисту як елементу другої стадії механізму правового регулювання відстоюється у працях В.Ф. Маслова, О.О. Пушкіна, Н.В. Никитченко, у яких право на захист розглядається у якості складової суб’єктивного права на власні дії та права вимагати певної поведінки від зобов’язаної сторони, а також звернутися до компетентних державних органів по захист порушених прав [73, с. 248; 74, c. 155]. Аналогічну позицію, але з уточненням, що праву на захист властива забезпеченість державним примусом, поділяє С.М. Братусь [75, c. 73].

П.Ф. Єлісейкін, Є.А. Крашенінніков, З.В. Ромовська, В.П. Грибанов в цілому погоджуючись із наведеним визначенням, розглядають право на захист як самостійне суб’єктивне право [76, c. 28-36; 77, с. 76-77; 78; 79, с. 107]. Р.Б. Шишка розуміє захист як наслідок скоєного правопорушення (тобто порушення суб’єктивних прав, невиконання суб’єктивних обов’язків), який містить матеріально-правові та процесуально-правові норми, що забезпечують інвестору можливість оперативно та повністю відновити своє становище шляхом застосування примусу до правопорушника [80, c. 20].

О.П. Подцерковний кваліфікує захист як проміжний елемент, який знаходиться на межі другої (правовідносини) та третьої (акти реалізації права), визначаючи його як сукупність взаємозалежних правових засобів, способів та форм, за допомогою яких, при необхідності, забезпечується захист законних прав суб’єктів господарювання при їх порушенні [81, с. 181].

Кваліфікація захисту як елементу третьої стадії механізму правового регулювання аргументована С.С. Алексєєвим, який розглядав правовий захист як державну примусову діяльність, спрямовану на відновлення порушеного права, забезпечення юридичного обов’язку [7]. Аналогічна позиція висловлена у наукових працях Т.Є. Абової, В.І. Тертишникова, Р.В. Тертишникова, В.Т. Нор, О.В. Безуха, О.А. Беляневич, Д.Ю. Борисова, А.І. Гончарова [82, c. 39; 83, с. 4-6; 84, с. 12-13; 85; 86, с. 62-70; 87, с. 122-130].

О.Ф. Скакун, Н.О. Саніахметова, З.В. Макарова, В.М. Пашков, Я.М. Шевченко, О.О. Бакалінська, Ю.Д. Притика, О.П. Вершинін, А.В. Цихоцький, В.В. Болгова, Т.В. Боднар, О.В. Лаврін, І.В. Головань, О.В. Аушева, І.Й. Магновський, І.Ф. Коваль, О.В. Титова в цілому поділяють наведену кваліфікацію, але розширюють коло суб’єктів, які мають право здійснювати діяльність, спрямовану на відновлення порушеного права, шляхом включення до нього недержавних органів, в т.ч. суб’єктів господарювання [88, c. 205; 89, с. 336; 90, с. 219; 91, с. 282; 92, с. 13; 93, с. 287; 94, с. 16-19; 95, с. 244-247; 96, с. 28; 97, с. 21-27; 98, с. 56-59; 99, с. 12; 100, с. 47-49; 101, с. 96-100; 102, с. 70-72;103, с. 16].

А.В. Кучеренко аргументує розуміння захисту прав як наскрізного елементу, який одночасно перебуває на усіх трьох стадіях механізму правового регулювання: (1) на першій стадії – у вигляді норм права, що визначають форми, способи і терміни відновлення порушених прав та інтересів, захист їх від порушень у майбутньому; (2) на другій стадії – як право потерпілої сторони застосовувати до правопорушника передбачені законодавством способи (заходи), спрямовані на відновлення порушеного права; (3) на третій стадії – як правозастовна діяльність, яка здійснюється потерпілою стороною самостійно або за допомогою компетентних органів з метою досягнення зазначених правових наслідків [104, c. 38-44].

Попри наявність певних відмінностей, об’єднуючими ланками, які присутні у всіх вищенаведених визначеннях захисту, є участь держави з притаманним їй апаратом правового регулювання та державного примусу, дії сторін у вигляді реалізації суб’єктивних прав та виконання обов’язків (правомірні дії) або реалізації лише суб’єктивного права потерпілої сторони на захист (самозахист) (у разі неправомірних дій іншої сторони), в т.ч. шляхом застосування передбачених законодавством санкцій.

В земельному праві, на думку В.І. Гордєєва, «захист суб’єктивного права на землю є захистом правомочностей (окремих або усіх разом) та інтересів власника земельної ділянки чи землекористувача» [105, с. 179].

При цьому слід зазначити, що найбільш повно зазначені характеристики відображені в універсальному визначенні захисту як введення в дію системи правових та організаційно-технічних заходів, спрямованих на забезпечення реалізації прав суб’єктів господарювання і недопущення їх порушень надалі [106, c. 49]. Крім цього варто погодитися з І.Ф. Коваль у тому, що розуміння захисту як сукупності норм, правовідношення, правозастосовної діяльності відображають елементи механізму захисту, послідовна та організована дія яких забезпечує виконання ним своїх функцій. Відповідно елементами механізму захисту є: норми права, що регламентують підстави, способи, форми, порядок захисту; юридичний факт, який є підставою виникнення правовідносин захисту, та відповідні правовідносини; акти реалізації права на захист шляхом самозахисту або звернення до юрисдикційних органів; діяльність юрисдикційних органів із захисту прав орендарів і орендодавців в земельних відносинах [107, c. 16].

Такий підхід цілком слушно використати і до розуміння захисту прав орендарів і орендодавців в земельних відносинах. Так, ст. 27 Закону України «Про оренду землі» встановлена загальна норма щодо забезпечення рівного захисту права власності орендодавця на земельну ділянку та права орендаря на орендовану земельну ділянку відповідно до закону; конкретизовані способи захисту, до яких може вдаватися орендар для захисту своїх прав – право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами і юридичними особами України, іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, у тому числі міжнародними об’єднаннями та організаціями (орендодавець як власник має аналогічні права відповідно до загальних положень ст.ст. 387, 391, 394 ЦК України). Крім того, способи захисту прав на земельну ділянку передбачені спеціальними нормами ст. 152 ЗК України.

Статтями 15, 24 – 25 Закону України «Про оренду землі», ст.ст. 90 – 91, 93, 95 – 96 ЗК України визначена загальна модель правовідносин з оренди землі шляхом визначення прав та обов’язків сторін; юридичні факти, з якими пов’язане виникнення цих обов’язків, зазначений у ст. 13 Закону України «Про оренду землі» (договір оренди землі), ст. 156 ЗК України (заподіяння збитків).

Форми захисту прав встановлені у ст. 15 (договірна), ст. 35 (судова) Закону України «Про оренду землі», ст. 158 ЗК України (адміністративна). Порядок реалізації права на захист визначений ст.ст. 158 – 161 ЗК України (адміністративний порядок захисту), ЦК України (самозахист), ЦПК України та ГПК України (судовий порядок захисту).

Таким чином, з формальної точки зору є підстави вважати захист прав орендаря та орендодавця, що існуює в Україні, належним, адже на нормативному рівні визначені усі сутнісні елементи механізму його правового регулювання, а також у випадках, визначених законом, передбачена можливість застосування договірної форми захисту прав з притаманним їй арсеналом способів та заходів, які встановлюються за угодою сторін та відображують особливості їх взаємовідносин і баланс інтересів, що склався у конкретному договірному зв’язку.

Саме на реальність договірної форми захисту в зазначених відносинах вказує і судова практика. Так, 29.10.12 р. між Хмельницькою міською радою (орендодавець) та ТОВ «Гранд Палас» (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки (під забудову), до якого додавався договір про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Хмельницького від 20.11.2013 р. Відповідно до умов договору орендар здійснює три черги будівництва на орендованій земельній ділянці та до моменту прийняття в експлуатацію об’єкта зобов’язаний сплатити пайовий внесок в сумі 1495, 93 тис. грн 03.04.15 р. орендодавець направив орендарю земельної ділянки лист з вимогою виконати обов’язки по договору пайової участі. Але такого виконання не відбулося. 10.04.17 р., було завершено будівництво житлового будинку з вбудованими та прибудованими приміщеннями комерційного призначення (перша черга будівництва), що підтверджується декларацією про готовність до експлуатації об’єкта. Сплата пайового внеску не здійснювалась. 08.06.17 р. орендодавець звернувся до Хмельницькій місцевій прокуратурі, яка, в свою чергу, – до господарського суду Хмельницької області із позовом про стягнення з ТОВ «Гранд Палас» 1495, 93 тис. грн пайового внеску, 189,96 тис. грн пені, 43,84 тис. грн річних. Рішенням господарського суду Хмельницької області від 18.07.18 р. у справі № 924/308/18 у задоволенні позову відмовлено. Зокрема, у рішенні роз’яснюється, що попри кваліфікацію будинку у якості самостійного об’єкта містобудування (ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») та підтвердження його ідентифікації у зазначеній якості окремою декларацією про готовність до експлуатації об’єкта, за змістом договору про пайову участь об’єктом (неподільним) є будівництво, що складається з трьох черг. Таким чином, суд визнав пріоритет договірного регулювання над нормативним та зазначив, що зобов’язання сплатити пайовий внесок настає до введення в експлуатацію об’єкта в цілому, тобто об’єкта у розумінні договору [108].

Водночас ефективність захисту прав орендаря та орендодавця землі залежить не лише від наявності усіх формальних елементів механізму правового регулювання, але і від їх змістовної збалансованості. У європейській правовій доктрині ступінь зазначеної змістовної збалансованості визначається через відповіді на такі запитання: (1) хто надає права; (2) хто отримує їх захист від держави; (3) хто за це платить.

Питання щодо суб'єкта надання права покликане визначити рівень гарантій (нормативний або договірний), які мають забезпечити захист права у разі його порушення. У тому випадку, коли право надано державою (власне право), тобто встановлено на нормативному рівні, забезпечувальними чинниками, як правило, є визначене на такому ж рівні зобов’язання іншої сторони, що йому корелюється, або встановлення відповідальності за порушення цього права. Таке визначення може здійснюватися на рівні як спеціальних норм Закону України «Про оренду землі», так і загальних норм цивільного та господарського законодавства. Відповідно, якщо право надається правовласником на договірному рівні (делеговане право), його забезпечення має встановлюватися у договорі, а в разі відсутності у договорі відповідних положень можуть використовуватися загальні нормативні положення щодо виконання зобов’язань та/або відповідальності. Зазначене не виключає використання при захисті прав орендарів і орендодавців інших чинників, на які зверталась увага в науковій літературі [109].

Дотримання цього паритету обумовлено специфікою права, яке захищається.

*Економічні права* сторін та пов’язані з ними інтереси отримали неоднакове відображення у правових нормах. Так, право орендодавця на отримання доходу у вигляді орендної плати на нормативному рівні закріплено у абз. 5 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі». Водночас обов’язок орендаря, що цьому праву кореспондується, у Законі відсутній. Аналогічним чином вирішується питання щодо права орендаря на продукцію, вироблену на землі, та доходи від неї, в т.ч. доходи від суборенди: у абз. 4 ч. 1 ст. 25 та ст. 8 Закону України «Про оренду землі» констатується наявність такого права, але зустрічний обов’язок не передбачається.

У зазначеній ситуації ще не йдеться про дисбаланс елементів захисту прав, скоріше, це демонстрація певної декларативності нормативного рівня захисту, яка компенсується сторонами на договірному рівні, виходячи з об’єктивних (попит та пропозиція на земельну ділянку, її характеристики, розташування, стан інфраструктури, наявність суборендних відносин тощо) та суб’єктивних чинників (ступінь довіри до контрагента, баланс інтересів сторін), які характеризують їх відносини. Водночас на практиці суб’єкти таких договірних відносин по різному забезпечують захист своїх прав. Так, у договорі оренди землі від 20.03.2007 р. між Покровською міською радою та Покровським ремонтно-механічним заводом сторони констатували обов’язок орендаря щодо внесення орендної плати без зазначення санкцій за його невиконання [110]. Натомість договірні відносини (суборенда) між ПАТ «Металургійний комбінат «Азовсталь» та ТОВ «ВЕЗ «Азов-Схід» від 28.05.2002 р. супроводжувалися максимальним використанням договірних важелів захисту майнових прав, зокрема, у договорі передбачені санкції у вигляді штрафу у розмірі 3% річних за користування чужими грошима та пені у розмірі 0,3% несплаченої суми, але не більше ніж 120% облікової ставки НБУ за кожний наступний день, доки суму простроченої орендної плати не буде повністю сплачено (рішенням Донецького господарського суду від 15.08.2017 р. у справі №905/1237/17 обмежено термін, за який стягуються санкції) [111].

При цьому на нормативному рівні також здійснюється захист економічних прав та інтересів, зміст якого призводить до викривлення загального принципу рівності сторін у орендних відносинах. Так, відповідно до п. «е» ч. 1 ст. 141 ЗК України, ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договірні відносини між орендодавцем та орендарем у разі набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на орендованій земельній ділянці, припиняються. Відповідно надалі сторони не можуть розраховувати на задоволення своїх економічних інтересів у рамках укладеного між ними договору.

Водночас економічний інтерес орендодавця залишається під захистом, оскільки ч. 1 ст. 377 ЦК України встановлено перехід права користування земельною ділянкою, а відповідно і обов’язку щодо орендної плати від орендаря до власника відповідного об’єкту нерухомого майна в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача). Економічні права та інтереси орендаря при цьому ігноруються. Наведений висновок підтверджує аналіз судової практики. Так, відповідно до договору оренди землі від 20.03.2007 р. Покровський ремонтно-механічний завод отримав від Покровської міської ради Дніпропетровської області в користування строком на 25 років земельну ділянку з розміщеними на ній об'єктами нерухомого майна та інфраструктури. Впродовж строку дії договору орендарем здійснено відчуження частини об'єктів нерухомості, у зв'язку з чим він припинив користування усією ділянкою та відповідно сплату орендної плати, а нові власники нерухомого майна звернулись до орендодавця з заявами щодо виділення/вилучення земельних ділянок під забудовами та щодо надання дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення цих ділянок в оренду. Орендодавець звернувся до суду з позовом до орендаря про стягнення заборгованості із орендної плати за період з липня 2016 р. по травень 2017 р., тобто період, коли згідно зі ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі між ними вже був припинений. Рішенням господарського суду Дніпропетровської області позов задоволено. Позиція суду знайшла підтримку в апеляційній та касаційній інстанціях. Зокрема, у постанові Верховного Суду зазначено, що з матеріалів справи не можливо зробити висновок, які саме будівлі та споруди знаходилися на спірній земельній ділянці, а також щодо розмірів земельних ділянок, що знаходяться на даний час у користуванні відповідача та під відчуженими будівлями. З урахуванням наведеного та оскільки спірний договір у встановленому порядку достроково не припинено, спірна земельна ділянка не повернута, рішення орендодавця про передачу частини земельної ділянки у користування іншим особам відсутні, переходу права землекористування до нового власника не відбулося, тому орендар не звільнений від обов'язку щодо сплати орендної плати [110].

Таким чином, у розглянутій ситуації застосування нормативного захисту, по-перше, призвело до дисбалансу економічних прав та інтересів сторін, конфлікт між якими до цього був вирішений на договірному рівні. По-друге, порушений логічний взаємозв’язок між учасниками орендних відносин: за умовами договору між орендарем та орендодавцем задоволення економічного інтересу, пов’язаного з правом на землю, та відповідно його захист, отримує орендодавець та третя особа – власник нерухомого майна, який де-факто виробляє продукцію та отримує доходи від землі з одночасною мінімізацією витрат на землекористування. По-третє, економічні витрати за захист інтересів орендодавця та третьої особи несе орендар, сплачуючи орендну плату за неіснуючу можливість виробляти продукцію та отримувати доходи від землі.

Наведене свідчить про порушення принципу рівного захисту прав сторін, який гарантується ст. 27 Закону України «Про оренду землі». Слід зауважити, що принцип рівності має зберігатися як у разі надання захисту прав, так і у разі відмови у захисті. Наприклад, ст. 14 Основного Закону Німеччини передбачає можливість запровадження публічно-правового обмеження права власності на земельну ділянку (Akt der Enteignung), особливістю якого є відступлення зазначеного права на користь третьої особи, діяльність якої спрямована на задоволення публічного інтересу (видобуток корисних копалин, насичення ринку енергетичною сировиною, поліпшення економіки, в т.ч. регіональної, за відсутністю можливості досягнення зазначених результатів у інший спосіб) [112, c. 11-39]. При цьому власнику та орендарю *в однаковій мірі* відмовляється у захисті їх економічних прав в обмін на компенсацію втрати права власності на земельну ділянку, до складу якої включаються майнові збитки, яких зазнає власник-орендодавець за договором оренди, в т.ч. від санкцій, які на нього будуть накладені орендарем.

Наведений приклад превалювання публічного інтересу при реалізації економічних прав сторін, є винятком. У переважній більшості публічний інтерес у належній реалізації економічних прав сторін договору оренди землі полягає у отриманні запланованих надходжень до бюджету від встановлених законодавством обов’язкових платежів та зборів.

Враховуючи співвідношення публічного та приватного інтересів у реалізації зазначених прав, де задоволення перших має похідний характер від задоволення других, ефективним є визнання примату договірного захисту та уникнення від застосування прямого нормативного захисту однієї із сторін договору оренди землі. За таких умов сила державного впливу, в т.ч. державного примусу має спрямовуватися на захист балансу прав та інтересів, який досягнутий сторонами договору на основі їх вільного волевиявлення. У протилежному випадку, втручання держави шляхом надання захисту лише одній стороні призводить до неправомірного підсилення її позицій та порушує принцип рівності захисту без наявності достатніх підстав (економічних, екологічних, соціальних, безпекових або інших).

*Організаційні права* у більшій мірі, ніж попередня група, пов'язані з публічним інтересом, що обумовлено цільовим призначенням земельної ділянки, вимогами щодо раціонального використання землі та ін. Водночас питома частка приватного інтересу, зокрема, у тривалості взаємовідносин та самостійності землекористування, залишається значною. Зазначене співвідношення публічного та приватного інтересів має знайти відображення у загальній конструкції захисту організаційних прав сторін.

Аналіз законодавства з питань оренди землі свідчить про поступове врахування цієї особливості організаційних прав при вирішенні окремих питань щодо їх захисту. Так, право орендаря самостійно господарювати на орендованій земельній ділянці охоплює в т.ч. можливість реалізувати власну стратегію розвитку діяльності, планувати свій прибуток, напрями його використання та ін. впродовж строку чинності договору оренди землі. У зв’язку з цим питання щодо дострокового припинення орендних відносин є для нього суттєвим. Орендодавець у звичайних умовах також зацікавлений у довготривалих договірних відносинах, але у разі зміни ринкової кон’юнктури, отримання кращої пропозиції за існуючу, вдаючись до ініціювання розірвання договору оренди землі, у економічному сенсі він має нагоду отримати більшу вигоду. За таких умов орендодавець є сильнішою стороною договору, що має враховуватися під час захисту прав сторін у цій частині з метою забезпечення принципу верховенства права, однієї з ключових засад якого є відома ще з часів римського права вимога – ius respĭcit aequitatem. Sub clypeo legis nemo decipĭtur (право поважає справедливість. Під захистом права ніхто не буває обдуреним).

Водночас зазначений принцип не завжди втілюється у правових нормах. Так, відповідно до умов Типового договору, затвердженого наказом Держкомзему України № 5 від 17.01.2000 р. в разі переходу права власності на земельну ділянку до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника, але у разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються, тобто на нормативному рівні надано захист інтересу саме сильнішої сторони, що підтверджується і практикою таких відносин. Так, 01.04.2005 р. між фермерським господарством «Сатурн» (орендар) та Особою\_1 (орендодавець) укладений договір оренди землі строком на 10 років. Правовстановлюючим документом, що підтверджував належність земельної ділянки орендодавцю був сертифікат на земельну частку (пай), виданий відповідно до діючого на той час порядку посвідчення прав на земельну ділянку (п. 5 Указу Президента України №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 р.). За 3 роки після укладення договору орендодавець помер. Спадкоємець отримав замість сертифіката державний акт на земельну ділянку, у якому, на відміну від сертифікату, були визначені межі земельної ділянки, та звернувся до суду з вимогою визнати виконаним договір оренди та зобов’язати орендаря повернути земельну ділянку достроково. Правовою підставою, на якій ґрунтувалися вимоги позивача, був згаданий вище п. 2.3. Типового договору оренди земельної частки (паю) (чинного на момент виникнення орендних відносин), де припинення зобов’язань сторін пов’язувалося з фактом виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). Заочним рішенням Первомайського міськрайонного суду Миколаївської області від 14.04.2015 р. вимоги було задоволені [113]. Апеляційна та касаційна інстанції підтримали позицію суду [114; 115]. Зокрема, у Постанові Пленуму Верховного Суду України №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16.04.2004 р., в абз. 5 п. 8 зазначено, що з часу отримання особою державного акту на право приватної власності на землю вона набуває статусу власника земельної ділянки, у зв'язку з чим змінився предмет оренди та статус сторін договору оренди, а тому договір оренди земельної частки (паю) припиняється.

Таким чином, навіть за умови належного виконання договору орендар не може розраховувати на захист права самостійного господарювання на орендованій земельній ділянці. Водночас під захист підпадають дії орендодавця, які де-факто є порушенням його обов’язку не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою (абз. 4 ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»). При цьому таке перешкоджання може виникати і без умислу орендодавця, тобто автоматично, внаслідок вчинення ним правомірних дій, спрямованих на отримання права на спадщину.

Із затвердженням нової редакції Типового договору оренди землі (Постанова Кабінету Міністрів України №220 від 03.03.2004 р.) зазначений дисбаланс захисту прав, обумовлений надлишковим втручанням держави у сферу відносин з переважно приватним інтересом, був подоланий, в т.ч. завдяки виключенню виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) з кола юридичних фактів, з яким пов’язане припинення договірних відносин між орендарем та орендодавцем.

Водночас сегмент організаційних прав сторін з виразним публічним інтересом залишається поза захистом на нормативному рівні. Йдеться про право орендодавця вимагати від орендаря дотримання нормативних вимог щодо екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил, режимів водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (абз. 3 – 4 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»).

Питання правового забезпечення екологічної безпеки під час природокористування були предметом окремого дисертаційного дослідження А.Є. Євстигнєєва, в якому запропоновано цілісну теоретико-прикладну концепцію правового забезпечення екологічної безпеки у сфері спеціального природокористування в Україні [116], але вище зазначені аспекти орендного землекористування не знайшли в ньому відображення, а отже проблеми залишаються. Так, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [117] вимоги ч. 4 ст. 22 ЗК України, ст. 52 Закону України «Про землеустрій» [118] щодо обов’язкової розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель, набули диспозитивного характеру. Наразі необхідність такої розробки вирішується у договірному порядку. У разі розробки проекту землеустрою він затверджується замовником та не підлягає погодженню із органом місцевого самоврядування (п. 9 Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь) [119]. Відомості про наявність проекту землеустрою вносяться до державного земельного кадастру.

Віддаючи належне необхідності усунення необґрунтованих обмежень у господарській діяльності, складно погодитися з тим, що питання щодо задоволення публічного інтересу у збереженні родючості ґрунтів та належного рівня екологічної безпеки землекористування має вирішуватися в залежності від волі сторін договору, які ані де-юре, ані де-факто такий інтерес не уособлюють. Ще менше підстав сподіватися, що запроваджена договірна модель захисту публічного інтересу досягне задекларованої у пояснювальній записці мети – стимулювання раціонального використання сільськогосподарських земель, на що було акцентовано увагу Головного юридичного управління Верховної Ради України під час здійснення юридичної експертизи відповідного законопроекту [120; 121].

Дисбаланс між нормативним та договірним елементами захисту призводить до ускладнень реалізації організаційних прав орендодавця за договором оренди землі, особливо сільськогосподарського призначення, для якої питання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів мають першочергове значення, на що зверталась увага в науковій літературі [122, с. 586-779; 123; 124; 125; 126; 127].

На зазначену вище проблему вказує, зокрема те, що відповідно до абз. 3 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря дотримання встановлених екологічних вимог. Водночас ст. 25 зазначеного Закону прямо зобов’язує орендаря дотримуватися режиму використання лише стосовно земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Так, 11.04.2008 р. між ПАТ «Насіннєве» та фізичними особами (42 особи) укладені договори оренди землі сільськогосподарського призначення строком на 10 років. 05.03.2013 р. орендодавці звернулися до Красноградського районного суду Харківської області з позовом про розірвання договорів оренди в т.ч. з підстав систематичного порушення орендарем вимог земельного та екологічного законодавства, недотримання сівозміни, засівання земельних ділянок одними і тими ж сільськогосподарськими культурами, які виснажували ґрунти. Справа переглядалася судами неодноразово. Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.07.2014 р. справу направлено на новий розгляд до суду першої інстанції. Враховуючи підстави скасування попередніх судових рішень, Красноградським районним судом Харківської області повторно досліджені докази та відмовлено у задоволенні позовів. Зокрема, щодо порушення вимог земельного та екологічного законодавства у рішенні суду від 19.03.2018 р. зазначено, що перелік підстав для розірвання договору оренди землі є визначеним актами законодавства, і сама по собі відсутність «проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни» не є підставою для розірвання договору оренди землі; умови договорів також не містять обов'язку орендаря щодо розробки проекту землеустрою; орендодавці не реалізували своє право вимагати від орендаря забезпечення екологічної безпеки землекористування; до органів державного нагляду (контролю) позивачі для проведення перевірки використання земель з боку ПАТ «Насіннєве» не зверталися; за власною ініціативою органами державного нагляду (контролю) перевірки також не проводилися, тобто підтверджень порушень ПАТ «Насіннєве» екологічного та земельного законодавства не надано [128].

Отже, проведений аналіз свідчить, що у захисті організаційних прав орендодавця спостерігається певна цільова та змістовна розбалансованість у застосуванні нормативних та договірних елементів. Але, на відміну від захисту економічних прав орендаря та орендодавця, оптимальна модель захисту їх організаційних прав має виходити з іншого співвідношення публічного інтересу та приватних інтересів сторін, кожен з яких є самостійним. Водночас задоволення публічного інтересу можливо за умови задоволення приватного та навпаки.

Наразі співвідношення нормативних та договірних елементів захисту сторін не відображає зазначеної особливості організаційних прав. Так, організаційні права виникають у сторін як із закону (тобто надаються державою), так і з договору. При цьому права, реалізація яких спрямована одночасно на задоволення публічного та приватного інтересу (право орендодавця вимагати дотримання вимог екологічного та земельного законодавства) виникають із закону. Але забезпечення захисту цього права на нормативному рівні не відбулося, ані у вигляді прямої заборони здійснювати землекористування без проєкту землеустрою, ані шляхом зазначення обов’язку орендаря виконувати вимоги щодо раціонального (сталого) землекористування. Тобто у конфлікті інтересів, які виникають на ділянці «права орендаря самостійно господарювати на землі – права орендодавця встановлювати обмеження екологічного характеру» захист від держави, за загальним правилом, отримує орендар, а сплачує за такий захист – орендодавець (шляхом втрачання цінності належного йому активу) та держава (через підвищення ризиків для стану продовольчої та екологічної безпеки).

З врахуванням наявності публічного та приватного інтересів у організаційних правах сторін ефективним є застосування договірних елементів захисту – для прав з приватним інтересом, а також договірно-нормативних елементів захисту для прав з публічним інтересом. При цьому нормативний захист має застосовуватися за принципом субсидіарності у разі, коли сторонами не визначений договірний механізм захисту цих прав або якщо такий механізм є недостатнім для захисту ділянки публічного інтересу.

*Організаційно-економічні права* також пов'язані з публічним інтересом. Водночас характер зазначеного інтересу відрізняється від того, що притаманний організаційним правам. Якщо у першому випадку, загальний вектор публічного інтересу спрямований на забезпечення сталого правового порядку землекористування, то у випадку реалізації організаційно-економічних прав центр зусиль держави зміщується у бік створення передумов для виконання її конституційних обов’язків, а саме – забезпечення екологічної та економічної безпеки держави (ст. 16 – 17 Конституції України).

Разом з цим реалізація зазначених цілей передбачає залучення значних інвестицій не лише у поточну діяльність, а здебільшого у інфраструктурні, соціальні проекти, які залишатимуться після закінчення орендних відносин та можуть слугувати підґрунтям для переходу економіки (місцевого, регіонального, державного рівнів) на більш розвинені етапи, засновані на принципах сталого землекористування.

Але попри значення таких інвестицій для вирішення завдань держави, у більшості країн, незалежно від ступеня їх економічного розвитку, державний бюджет майже не використовується у зазначених цілях. Як свідчать дослідження, понад 90% інвестицій у землю, зокрема, сільськогосподарського призначення, в т.ч. землю, яка використовується для виробництва біопалива рослинного походження, здійснюється приватними інвесторами-орендарями [129, c. 6]. Тобто фактично забезпечення окремих сегментів національної безпеки (продовольчого, енергетичного) фінансується в т.ч. за рахунок коштів інвесторів. За таких умов належний захист організаційно-економічних прав орендаря землі набуває пріоритетного значення, адже без відповідних гарантій не відбудеться потужних внесків у економічний суверенітет, забезпечення якого відповідно ст. 17 Конституції України є найважливішою функцією не лише держави, але й справою всього Українського народу. Водночас постає питання щодо відповідності принципу справедливості надання переваг у захисті прав лише орендарю-інвестору без еквівалентного «бонусу» для орендодавця; якщо так, то тоді потребує з’ясування, яким чином має застосовуватися принцип рівності – до усіх орендарів-інвесторів або лише орендарів, інвестиції яких спрямовані на трансформацію економіки взагалі та землекористування, зокрема (трансформаційні інвестори).

Відповідь на перше питання надає ст. 3 Закону України «Про національну безпеку України», де фундаментальний національний інтерес, на реалізацію якого спрямована державна політика у сферах національної безпеки і оборони визначений як забезпечення сталого розвитку національної економіки, громадянського суспільства і держави для забезпечення зростання рівня та якості життя населення. У наведеному інтегрованому визначенні національного інтересу знаходять відображення й суб’єктивні інтереси, а саме: економічних агентів, до яких належать і сторони договору оренди землі – у захисті їх конституційних прав і свобод, безпечних умов діяльності; суспільства – його демократичних цінностей, добробуту та умов для сталого розвитку; держави – її конституційного ладу, суверенітету, навколишнього природного середовища. Отже надання інвестору переваг у захисті є справедливим, якщо воно забезпечує задоволення усіх суб’єктивних інтересів, які у сукупності складають національний інтерес.

Розв’язання другого питання залежить від мети, на досягнення якої спрямоване правове забезпечення захисту інвесторів в цілому та організаційно-економічних прав сторін договору оренди землі, зокрема. Як свідчать дослідження, інвестиції не є панацеєю навіть в умовах слабко розвинених економік, де економічний ефект від вкладення умовного 1 долара США вищий, ніж у розвинутих економіках. Інвестиція сама по собі не здатна підвищити економічне зростання. Її позитивний ефект «вмикається» за наявності базових умов – достатнього рівня платоспроможності домогосподарств (принаймні для певного економічного макрорегіону), активності національних виробників та конкурентоспроможності їх продукції на глобальному ринку [130, с. 58-62]. Таким чином, ефективними інвестиціями з точки зору фундаментального національного інтересу є вкладення не лише у землю як таку, а й в інфраструктуру та людський капітал (освіта, підвищення кваліфікації, відповідне зростання конкурентоспроможності ринку праці та доходів домогосподарств). Отже, із позиції мети правового регулювання, надання нееквівалентного (підвищеного) захисту організаційно-економічних прав орендаря, який інвестує у дещо більше за землю як актив, відповідатиме принципу справедливості.

З висловленого випливає питання щодо критеріїв цього «дещо більшого», а саме критеріїв ефективності інвестицій, за яких відступлення правового регулювання від балансу захисту прав сторін є справедливим. Дослідження досвіду країн Африки, які останнім часом перебувають на топових позиціях у рейтингу інвестиційної привабливості, свідчать про наявність позитивної кореляції між: (1) законодавчою визначеністю щодо пріоритетів держави та впевненістю орендарів-інвесторів у перспективності інвестицій; (2) наявністю нормативно закріплених бажаних показників економічної та екологічної безпеки та напрямами інвестування [131, c. 8-9]. Наприклад, у Камеруні, де обидва показники, попри їх фрагментарний характер, є вичерпними та чітко визначеними на нормативному рівні, орендарі здійснюють інвестиції у сталий розвиток території, де розміщена орендована земельна ділянка. У Малі та Ефіопії зазначені аспекти не отримали нормативного закріплення та можуть бути предметом індивідуальних домовленостей між урядом та орендарем. Як наслідок, орендарі інвестують виключно у майно, яке можливо забрати після закінчення або припинення дії договору оренди землі, головним чином, рухоме майно. У земельному законодавстві Ліберії визначені національні пріоритети – екологічна, соціальна та продовольча сфера, а також вичерпний перелік стандартів для перших двох сфер. Відповідь орендарів – інвестування у інфраструктуру, родючість землі, технології, меліоративні системи, професійну підготовку місцевого населення, але надання переваги експорту вирощеної продовольчої та енергетичної сировини, адже зрозумілих вимог стосовно продовольчої безпеки до інвестора не ставиться.

В основу інвестиційного законодавства Гонконгу, Південної Кореї, Тайваню, Японії та Сінгапуру покладений аналогічний підхід, але його реалізація здійснюється у інший спосіб. Ключова роль у забезпеченні балансу публічного та приватного інтересу також відведена поінформованості суб’єктів господарювання щодо поточних та перспективних економічних пріоритетів держави, але без виокремлення сфер господарювання. При цьому поточні пріоритети супроводжуються показниками, за якими визначатиметься ефективність діяльності, а щодо других зазначаються лише загальні напрями, наприклад, раціональність землекористування без деталізації. Взаємовідносини між сторонами договору оренди та державою з питань захисту організаційно-економічних прав засновані на принципі «раціонального егоїзму», який ґрунтується на «трьох китах»: (1) пріоритети держави мають бути певною мірою ексклюзивними, ізольованими як від глобального ринку, так і інтересів національного бізнесу; (2) підприємницький прибуток орендаря та орендодавця презюмується, незалежно від їх участі у досягненні поточних та перспективних пріоритетів; (3) існує пряма залежність між обсягом нормативного захисту організаційно-економічних прав та ступенем участі орендаря та орендодавця у реалізації державних пріоритетів, з одного боку, та між інтенсивністю нормативного захисту (переліком компенсаційних заходів, що пропонує держава сторонам договору) та ступенем досягнення державних пріоритетів [132, c. 218-219].

Такий досвід може бути корисним і для національного законодавства.

Важливо відмітити, що сторони договору оренди землі у будь-якому разі отримують захист організаційно-економічних прав, але який саме баланс інтересів – трьохсторонній чи двосторонній стане предметом захисту, залежить від їх участі у вирішенні загальних завдань держави. Відповідним чином вирішуватиметься питання щодо того, хто сплачуватиме за захист організаційно-економічних прав – винна сторона при договірному захисті або держава, яка у разі нормативного захисту трьохсторонніх інтересів бере на себе частину підприємницьких ризиків винної сторони.

В Україні захист організаційно-економічних прав сторін договору оренди також в цілому ґрунтується на вищеописаному підході, але механізм його реалізації є дещо фрагментарним. Так, відповідно до ч. 2 ст. 11 Закону України «Про інвестиційну діяльність» пріоритетними напрямами інвестування з пільговими умовами для інвестора, є соціальна сфера, технічне і технологічне вдосконалення виробництва, створення нових робочих місць для громадян, які потребують соціального захисту, впровадження відкриттів і винаходів, в агропромисловому комплексі, в реалізації програм ліквідації наслідків Чорнобильської аварії, у виробництві будівельних матеріалів, в галузі освіти, культури, охорони культурної спадщини, охорони навколишнього середовища і здоров'я. Питання щодо землі як об’єкта інвестиційного розвитку були предметом окремого дисертаційного дослідження [133]. Водночас Закон України «Про оренду землі» не містить положень, які б захищали організаційно-економічні права та інтереси орендаря, що здійснює інвестиції у зазначених напрямах, або орендодавця, чия земля зазнає (може зазнати) суттєвого впливу внаслідок тривалого застосування інноваційних технологій, спрямованих на досягнення результатів у пріоритетних напрямах інвестування.

Вирішення доцільності інвестування ст. 24 зазначеного Закону залишає на розсуд сторін: орендодавець зобов’язаний відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов’язані з поліпшенням стану об’єкта оренди, яке проводилося його за згодою. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню. У разі, якщо відокремлення вигід від поліпшення є можливим без заподіяння шкоди земельній ділянці, орендар вправі залишити їх за собою (ст. 28 Закону). За таких умов орендарі інвестують не в сталість землекористування, а його інтенсивність (добрива, техніка, сільськогосподарські експрес-технології тощо). Підтвердженням цього є те, що за інформацією Державної служби статистики України за період січень – грудень 2017 р. обсяг капітальних інвестицій в цілому по Україні збільшився на 22,1% у порівнянні з аналогічним періодом 2016 р. Разом з цим структура інвестицій не свідчить про її спрямованість на сталий розвиток. Так, обсяг інвестицій у землю складає 0,3%, довготермінові біологічні активи рослинництва та тваринництва – 0,8%, машини, обладнання, інвентар – 34,8% [134].

Відсутність інвестицій, спрямованих на трансформацію землекористування, є «бомбою відтермінованої дії», яка загрожує не лише публічним інтересам, але й приватним інтересам орендаря та орендодавця. Із ратифікацією Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, загострилася проблема невідповідності переважної більшості національної продукції стандартам, фітосанітарним, екологічним нормам та правилам ЄС, що відповідним чином позначається на кількісних показниках встановлених квот для її постачання на європейський ринок. Як свідчить досвід Польщі, така ситуація може призвести не лише до зниження публічних та приватних доходів від експорту продукції, але й до згортання діяльності національних виробників, більшість з яких є орендарями землі, через їх нездатність вибороти конкурентну боротьбу з більш інноваційними великими компаніями [135, c. 71-75].

Альтернативою збереженню існуючого статус-кво щодо стимулювання інвестицій у землю може бути посилення нормативного захисту організаційно-економічних прав орендарів та орендодавців землі шляхом надання додаткових гарантій задоволення приватних інтересів кожного з них, з одного боку, та публічних інтересів у сталому розвитку, з другого.

Враховуючи те, що переважна більшість оренди землі має місце у сфері аграрного виробництва, тобто господарювання, взявши до уваги загальні принципи господарювання щодо обмеження державного регулювання економічних процесів у зв'язку з необхідністю забезпечення соціальної спрямованості економіки, добросовісної конкуренції у підприємництві, екологічного захисту населення, захисту прав споживачів та безпеки суспільства і держави, а також заборону незаконного втручання органів державної влади та органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб у господарські відносини (ст. 6 ГК України), прийнятним способом посилення додаткового захисту організаційно-економічних прав сторін в договорах оренди землі може бути їх непряме регулювання через вплив на органічно пов’язані з ними економічні та організаційні права та інтереси.

Як свідчить аналіз зарубіжного досвіду, зазначений підхід демонструє ефективність як у розвинених правових системах, так і тих, що перебувають на різних етапах становлення. Наприклад, щодо організаційного права орендаря на пролонгацію договору оренди землі ЦК Ефіопії містив підхід, аналогічний закладеному у Законі України «Про оренду землі», який ґрунтується на достатності продемонстрованого орендарем належного землекористування у минулому періоді [136]. Згодом у Конституції Ефіопії, яка була ухвалена пізніше, єдиною підставою права на пролонгації договору оренди зазначено здійснення довготривалих поліпшень стану землі [137]. Попри існування колізії між конституційною нормою та нормою спеціального законодавства та їх неоднакове застосування судами і органами виконавчої влади, дослідники відмічають загальну тенденцію скорочення виснажливого землекористування та поліпшення у соціальній та екологічній сфері, які пов’язані із орендними відносинами [138, c. 13-17].

Для адаптації зазначеного підходу до національного законодавства пропонується уточнити умови поновлення договору оренди землі (право на переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк) шляхом заміни такої умови як належне виконання обов’язків за умовами договору на таку умову як здійснення поліпшення об’єкту оренди шляхом інвестування у найбільш важливі для задоволення суспільних потреб напрями, визначені Законом України «Про інвестиційну діяльність». Для цього необхідно уточнити ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» шляхом заміни слів «орендар, який належно виконував обов’язки за умовами договору» словами «орендар, який сприятиме створенню правових передумов для переходу землекористування на принципи сталого розвитку».

Представляє інтерес і досвід Південної Кореї, де непрямий вплив на організаційно-економічні права орендодавців та орендарів здійснюється через економічні права та інтереси сторін. Так, орендарі та орендодавці, зміст договірних організаційно-економічних прав яких враховують публічний інтерес, можуть розраховувати на перенесення на державу частини власних підприємницьких ризиків та витрат, пов’язаних із інвестуванням у технології (через механізми страхування, державне кредитування досліджень та експертиз розробок, податкові пільги для обох сторін договору оренди тощо).

Слід зазначити, що національне законодавство також містить аналогічні механізми, які застосовуються у окремих сферах, наприклад, енергоефективність та альтернативна енергетика (пільгове кредитування), видобуток вуглеводів на підставі угод про розподіл продукції (страхування цивільної відповідальності інвестора, зокрема за шкоду, заподіяну довкіллю та здоров’ю людей), інноваційна діяльність (державне кредитування розробок), космічна діяльність, літакобудування, реконструкція споруд очистки стічних каналізаційних вод (податкові пільги) та ін. Поширення цих заходів на діяльність, спрямовану на довготривалі поліпшення земельної ділянки сприятиме як захисту організаційно-економічних прав та інтересів сторін договору оренди, так і збалансуванню публічних та приватних інтересів у цьому сегменті правовідносин.

З врахуванням обраної методології дослідження постає питання щодо того, хто має отримати такий захист.

Усі вищенаведені заходи захисту організаційно-економічних прав, які містяться у національному законодавстві, більшою мірою стосуються орендаря-інвестора, адже сприяють зниженню його витрат та ризиків, з одного боку, та підвищення доходу, з другого. Водночас попри збіг приватного інтересу орендаря та публічного інтересу, нехтування інтересами орендодавця призведе до необґрунтованого порушення принципу справедливості, адже у випадку невдалої реалізації інвестиційного проекту він ризикує втратити свій актив – землю, принаймні, її корисні властивості.

Як свідчить зарубіжний досвід, дисбаланс організаційно-економічних прав орендаря та орендодавця призводить до негативних наслідків не лише для сторін, але й для держави. Так, у Китаї до 2007 р. рішення щодо поліпшень орендованої землі та їх напрямів орендар ухвалював самостійно без погодження з орендодавцем. Як наслідок, лише за період 1985-2005 р. Китай, де лише третина території є придатною для ведення сільського господарства, втратив 1,3 млн га продуктивних земель, які наразі зайняті переважно промисловими та інфраструктурними об’єктами, а також кваліфіковану робочу силу, адже населення сільської місцевості, яке мало необхідні знання та навички у сфері сільськогосподарського виробництва, було переселено до новозбудованих міст. Загострення проблеми продовольчої безпеки країни обумовило певні кроки у бік захисту прав орендодавців, зокрема, їм надано право вимагати у судовому порядку доступ до землі, у разі якщо вони бажають її обробляти самостійно, та запроваджені санкції за обмеження такого доступу з боку орендаря [139, c. 205-231].

Положення національного законодавства щодо обов’язковості згоди орендодавця на здійснення поліпшень об’єкта оренди є ефективним елементом захисту його організаційно-економічних прав. Водночас у сучасних економічних умовах (глобалізація ринків, мінлива ринкова кон’юнктура, темпи розвитку технологій тощо) його власний «корисний ресурс» вже майже вичерпаний, отже необхідним є впровадження додаткових заходів (елементів), які б сприяли підвищенню захисту орендодавця з врахуванням тенденцій економічного розвитку.

За даними моніторингового агентства Land Matrix у структурі орендодавців землі Глобального Півдня, до якого входить й Україна, більш 2/3 складають непрофесійні «гравці», тобто власники невеликих земельних ділянок [128, c. 6], які зазвичай не мають відповідного досвіду прогнозування найближчих та віддалених наслідків запровадження технологій для їх землі. Як свідчить судова практика, у більшості спорів орендодавці не завжди здатні аргументувати свої претензії до орендаря з приводу вчинення ним дій, які погіршують якість землі.

З врахуванням цього набуває актуальності питання щодо забезпечення їх свідомого рішення як стосовно доцільності інвестування у земельну ділянку, так і з інших питань (ціна оренди, тривалість оренди, обмеження напрямів використання землі та ін.). Інструментом забезпечення такого рішення може бути інформація, надана третьою особою/особами (екологічним аудитором, експертом тощо), щодо трендів на національному та глобальному ринку; динаміки цін на продукцію, що планується виробляти (вирощувати, видобувати) на земельній ділянці; середнього рівня роялті та дивідендів, які отримують акціонери компаній, що виробляють аналогічну продукцію; рівні ймовірних ризиків; на який захист можна розраховувати у випадку настання несприятливих наслідків. Як зазначають дослідники, відсутність у орендодавця належної інформації для прийняття рішення щодо будь-яких перетворень на його землі порушує принцип еквівалентності захисту, адже орендар пропонує ті умови, прийнятність яких для нього була заздалегідь ретельно вивчена, водночас орендодавець діє «наосліп» [140, c. 7].

Слід зазначити, що більшість видів господарської діяльності негативно впливає на стан землі, яка з часом втрачає свої первісні природні властивості, що позначатиметься на майновому становищі орендодавця у майбутньому. З метою захисту інтересів сторін договору оренди землі на сучасному етапі та інтересів орендаря (його нащадків) у майбутньому законодавством зарубіжних країн пропонуються різні додаткові інструменти захисту. Цікавим є досвід Танзанії, де «левова» частка орендованої землі використовується для вирощування сировини для біопалива, що призводить до погіршення якості ґрунтів. З метою захисту прав та інтересів орендодавця у майбутньому законодавством передбачений обов’язок орендаря-інвестора, крім договору оренди землі, укладати з орендодавцем також додатковий договір про спільне інвестування. Таким чином, орендодавець отримує орендну плату для задоволення поточних економічних інтересів, а також частину прибутку від реалізації біопалива – для акумулювання коштів, призначених для задоволення цих інтересів у майбутньому [141, c. 56].

Адаптація зарубіжного досвіду до національного законодавства сприятиме забезпеченню балансу прав орендодавця та орендаря. Як варіант такої адаптації пропонується:

доповнення істотних умов договору оренди землі такою як порядок відшкодування збитків орендодавця унаслідок зміни стану орендованої земельної ділянки, ризики настання яких зазначені у висновку екологічного аудиту та/або висновку наукової та науково-технічної експертизи інвестиційного проекту, і джерела фінансування відповідних виплат (у разі, якщо договором передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об’єкта оренди) з внесенням доповнення до частини першої ст. 15 «Умови договору оренди землі» Закону України «Про оренду землі»;

доповнення порядку укладання договору оренди землі шляхом встановлення, що у разі укладання договору оренди землі, умовами якого передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об’єкта оренди, здійснюється за умови надання орендодавцю висновку екологічного аудиту та висновку наукової та науково-технічної експертизи інвестиційного проекту з доповненням частиною п’ятою статті 16 «Порядок укладення договору оренди землі» Закону України «Про оренду землі» [142, с. 160-165].

Таким чином, захист прав орендаря та орендодавця у земельних відносинах охоплює такі елементи, як участь держави з притаманним їй механізмом правового регулювання та державного примусу, дії сторін у вигляді реалізації суб’єктивних прав та виконання обов’язків (правомірні дії) або реалізації лише суб’єктивного права потерпілої сторони на захист (самозахист) (у разі неправомірних дій іншої сторони), в т.ч. шляхом застосування передбачених законодавством санкцій.

Ефективність цього захисту залежить від змістовної збалансованості названих елементів, правової визначеності щодо суб’єкта надання права, суб’єкта, який отримує захист права; суб’єкта, який платить за захист. Модель змістовної збалансованості залежить від виду права орендаря та орендодавця, яке підлягає захисту.

**1.3. Правова основа захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах**

Перші згадки про оренду землі та відповідно про захист прав сторін орендних відносин зустрічаються у Кодексі Хаммурапі. З метою захисту організаційних прав орендодавця на нормативному рівні встановлювалися загальне правило щодо короткостроковості оренди. Збалансуванню приватних інтересів орендаря та орендодавця слугувало надане їм право на власний розсуд обирати прийнятну форму оплати із тих, що передбачені законодавством – натуральна або грошова [143, с. 34].

Із ускладненням орендних відносин з’являється потреба у захисті більш широкого кола прав та інтересів, серед яких актуалізується публічний інтерес. Так, у Римської імперії за Аграрним законом 111 р. до н.е. передбачався захист публічного інтересу держави як власника землі у вчасному отриманні плати за землекористування. Враховуючи досить великий розмір цієї плати, орендарі, переважно сенатори (нобілі), а згодом і вершники вимагали захисту своїх прав, зокрема, щодо термінів оренди, що спричинило появу особливої форми спадкової оренди – емфітевзису як речового, повного, відчужуваного і спадкового права володіння і користування чужою земельною ділянкою і її плодами за орендну плату з обов’язком обробляти і не погіршувати її [144, с. 39–40]. Водночас зазначені орендарі, здебільшого, не обробляли землю самостійно, а здавали її для цих потреб селянам, відносини з якими регулювалися договором [145, с. 356]. Відповідно захист прав та інтересів сторін у таких відносинах визначався у договірному порядку.

На українських землях захист прав орендаря та орендодавця формувався під впливом традицій звичаєвого, а згодом – писаного права, що існували на той час. У літературі виділяються наступні етапи розвитку правового забезпечення з цих питань: доба Київської Русі (ІХ – ХІІІ ст.ст.); литовсько-польська доба (XІV – XVIІ ст.); імперська доба (XVIІІ – початок ХХ ст.), період УНР (1917-1920 рр.), радянська доба (1921-1991 рр.), сучасний період (1991 р. дотепер) [142; 143; 145; 146].

За часів Київської Русі першими орендарями були селяни-ізорники, які орендували землю у землевласника. Правовий статус ізорника не передбачав ведення ним окремого від землевласника господарства, з врахуванням чого захист прав, по-перше, був сконцентрований переважно на економічних правах, по-друге, віддавав перевагу орендодавцю. Так, орендна плата встановлювалася орендодавцем у вигляді натуральної (продовольчої) ренти. Згодом в умовах надлишку земель у землевласників та виникнення диспропорцій між попитом та пропозицією на оренду землі виникає необхідність стимулювання орендарів, в т.ч. шляхом посилення захисту їх економічних прав. Так, у Х ст. запроваджено змішаний нормативно-договірний механізм захисту прав сторін: на *нормативному рівні* встановлювався розмір орендної плати: «тому, хто сіяв - дев´ять снопів, а тому, хто має землю – десятий сніп: якщо ж хто інакше поділить, буде проклятий Богом» [146, с. 53]; на *договірному рівні* сторони мали визначити, яким чином орендар реалізовуватиме своє право на дев’ять снопів: за власним розсудом або шляхом відрахування частини з них в рахунок погашення боргу перед орендодавцем, що сприяло захисту права орендаря на доходи.

Отримали захист і організаційні права сторін. Так, звичаєве право, яке у контексті історичного етапу умовно можна віднести до *нормативного рівня*, передбачало певні вимоги до ведення сільського господарства, дотримання яких мав забезпечувати орендар. На підставі *договору* орендодавець наділявся правом встановлювати додаткові вимоги щодо способів використання своєї земельної ділянки у разі проведення по ній води. Забезпеченню умов для належного виконання орендарем встановлених вимог сприяло отримання ним можливості винаймати у орендодавця необхідне рухоме майно (кінь, плуг).

Слід зазначити, що рух правового забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців землі від нормативного до нормативно-договірного рівня та прагнення до балансу інтересів сторін, що спостерігався на теренах Київської Русі, був притаманний правовим системам більшості розвинених країн того часу, наприклад, Візантії, Землеробний закон якої містив аналогічні положення щодо захисту основних прав сторін орендних відносин.

Визначальною подією, яка справила вплив на розвиток правового регулювання земельних відносин у литовсько-польську добу, був волочний перемір (земельна реформа Сігизмунда-Августа), який передбачав поділ усіх земель на ділянки однакової величини – волоки та закріплення за ними повинностей, в залежності від якості землі («підлої», «середньої», «доброї») [147, с. 54-58].

Волочний перемір призвів до переформатування загального балансу інтересів, що існував, при захисті прав орендарів та орендодавців землі шляхом включення до його складу публічного інтересу у орендних відносинах, зокрема, щодо збереження якості землі (організаційні права) та отримання плати за землекористування (економічні права).

Забезпеченню реалізації публічного інтересу у першому випадку слугувало посилення вимог щодо раціонального використання сільськогосподарської землі (заміна двопільної системи землеробства на трипільну). Слід зазначити, що на українських землях трипільна система землеробства застосовувалася із ХІ ст., але її особливості визначалися на договірному рівні. Отже «Устав на волоки господаря його милості у всьому Великому князівстві Литовському» змінив договірний рівень захисту організаційного права орендодавця на нормативний.

Водночас захист публічного інтересу щодо отримання плати за землекористування у вигляді встановлення для орендаря примусової панщини на користь держави та запровадженням кари «за горло» за порушення зазначеного зобов’язання зустрів спротив орендарів на Поліссі, Волині, Київщині. Непропорційний захист публічного інтересу також негативно впливав на реалізацію економічних прав орендодавців, адже орендар не мав можливості належним чином виконувати економічні зобов’язання перед орендодавцем та державою. Згодом дисбаланс між захистом публічного та приватного інтересу був частково усунений та примусова панщина замінена на вільно-договірну, а пізніше – грошову [148, c, 23-24].

Аналогічний рух законодавства у бік збалансування публічного та приватних інтересів шляхом трансформації нормативного рівня захисту прав орендарів та орендодавців землі у нормативно-договірний спостерігався в інших країнах. В Англії до ХІІ ст. відносини між орендарем та орендодавцем були мінливими, адже обсяг прав орендодавця залежав від його особистих відносин з Короною. Невпевненість орендодавця у власних правах змушувала його встановлювати максимальні вимоги до орендаря та передавати йому мінімальні права на земельну ділянку, що негативно відбивалося на попиті на її оренду. З ухваленням Великої Хартії (Magna Carta (1215 р.)) та Статуту споживачів (Statut of Quia Emptores (1290 р.)) на нормативному рівні визначені засади земельних відносин між Короною та землевласником, а також між останнім та орендарем, що створило правову можливість для визначення на договірному рівні прав орендаря та орендодавця, які б враховували їх інтереси, і передбачити способи їх захисту [149].

У площині захисту приватних інтересів орендарів та орендодавців землі вирівнювання балансу відбувалося стрімкіше, ніж у публічно-приватному сегменті. З одного боку, великі землевласники, здебільшого, втрачали інтерес до безпосереднього ведення сільського господарства та були зацікавлені у надійному та гарантованому доході від її оренди. З другого, орендарі також бажали бути впевненими у незмінності умов господарювання на земельній ділянці впродовж тривалого терміну. З метою задоволення цих інтересів на договірному рівні розширювалися організаційні права сторін, зокрема, шляхом встановлення строків оренди землі, спочатку на один сезон, але поступово термін дії договорів продовжувався до одного-двох життів орендаря [150, с. 346]. При цьому з метою посилення захисту економічних прав орендодавця на орендаря покладалося зобов’язання щодо відшкодування шкоди, завданої орендованій ділянці.

Відносини з оренди міських земель регламентувалися Магдебургським правом. Орендодавцем землі виступав виборний колегіальний представницький орган міської влади – магістрат. Блок економічних прав включав право орендодавця на отримання періодичної плати, розмір якої у односторонньому порядку визначався магістратом, що послаблювало позиції орендаря. Вирівнювання балансу прав сторін відбувалося у блоці організаційних прав, який передбачав безстроковість орендних відносин та не накладав на орендаря вимог щодо порядку використання землі (крім цільового призначення та обов’язку надання місцевим мешканцям сервітутів на випасання худоби, сінокосіння, лісокористування тощо).

З появою промислових об’єктів виникла необхідність захисту організаційно-економічних прав сторін, зокрема, права на поліпшення земельної ділянки. Так, орендар мав право зводити відповідні об’єкти лише за згодою орендодавця; право власності на поліпшення належало орендодавцю; компенсація витрат орендаря на поліпшення земельної ділянки здійснювалася шляхом надання йому безстрокового права на користування збудованими об’єктами, в деяких випадках таке право надавалося разом з правом на отримання супутніх грошових та негрошових доходів (мита, право на «державну монополь» тощо), у разі зведення добувних підприємств орендар отримував безоплатне право на видобуток корисних копалин. Зокрема, у цьому історичному періоді у галицьких землях набувають поширення оренда прав на різноманітні «промисли» (соляний, млинський, горілчаний, броварний, солодовий тощо) [151, с. 222–225].

Відмінності між правовими режимами земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення обумовили розвиток форм захисту прав сторін. Так, розв’язання спорів з приводу оренди земель сільськогосподарського призначення здійснювалося на підставі Судебника Казимира Ягелловича «їздцями» – спеціально відібраними особами, які викликалися на спірну земельну ділянку та за допомогою опитування старожилів вирішували питання щодо прав на неї [152, с. 135-138; 153, с. 58]. Спори стосовно оренди міських земель вирішувалися судами магістрату.

На початкових етапах перебування частини українських земель у складі Російської імперії правову основу захисту прав орендарів та орендодавців складали Литовські статути (скасовані в середині XVIІІ ст.), акти Магдебургського права (скасовані наприкінці XVIІІ ст.), окремі положення яких згодом увійшли до законодавчого акту «Права, по которым судится Малороссийский народ» та до збірника законів Російської імперії.

На землях Війська Запорізького певний час діяла Конституція Пилипа Орлика, у якій містилося досить суперечливе вирішення питань захисту прав орендарів та орендодавців землі. Намагання посилити захист усіх протилежних за змістом прав та інтересів призвів майже до повного зникнення орендних відносин. Так, з одного боку, з метою захисту інтересів орендодавця запроваджувався інститут погодження усіх умов оренди землі із громадою. З другого, на заваді задоволення економічного інтересу громади ставало посилене опікування економічними інтересами орендаря: «плата з людей роксоланських на щорічну платню компанійським і сердецьким полкам та інші військові видатки, яка вважається козаками та посполитими надто обтяжливою»; щодо організаційних прав та пов’язаних з ними інтересів сторін містилася настанова щодо того, що «постій компанійців і сердюків є нестерпною завадою. Отже, і від тої оренди і від згаданого постою треба відмовитися і зовсім їх скасувати» [154, с. 49; 155].

З ухваленням Зводу законів Російської імперії (1832 р.) його дія поширилися на українські землі, які на той час входили до складу цієї держави. Зокрема, регулюванню відносин з оренди землі, в т.ч. захисту прав орендаря та орендодавця, присвячена глава ІІ «О найме имуществ и отдаче оных в содержание» Книги 4 Тома Х Своду Законов гражданских (далі – СЗГ) [156].

Аналіз змісту відповідних норм зазначеного нормативно-правового акту свідчить про визнання загальної тенденції щодо поєднання нормативного та договірного рівнів регулювання питань захисту прав орендаря та орендодавця землі. Зокрема, ст. 1691 СЗГ передбачала, що власник та орендар вільні у своєму праві встановлювати у договорі «усі подробиці їх взаємних відносин, прав та обов’язків, порядку надання орендарю майна та повернення його власнику» [156, c. 840-842].

Публічний ***економічний*** інтерес щодо стягнення податків за висловом К.П. Победоносцева, «падав прямо на землю, тобто на орендодавця» [157, c. 377]. При цьому п. 5 ч. 1 ст. 1691 СЗГ заборонялося перекладати відповідні економічні зобов’язання на орендаря землі.

На нормативному рівні гарантувалися *економічні права* орендодавця на отримання орендної плати (п. 1 ч. 1 ст. 1691 СЗГ), а також орендаря – на «проізведенія землі», що є у його орендному володінні (п. 3 ч. 1 ст. 1691 СЗГ), визначалася форма орендної плати за землю у вигляді обумовленого договором обсягу сільських робіт або кількості виробленої продукції. Згодом внаслідок проведення Столипінської реформи (1905 – 1906 рр) перелік дозволених форм орендної плати був доповнений грошовою.

Збільшувалася роль суду у захисті сторін шляхом: (1) ухвалення рішення щодо припинення договору оренди у разі порушення орендарем зобов’язань щодо орендної плати; (2) прийняття цієї плати у разі ухилення орендодавця від її отримання.

В цілому обсяг економічних прав сторін договору оренди землі був достатнім для задоволення їх інтересів. Втім ступінь їх захисту залежала від форми договору оренди землі. Так, права, закріплені в усних (словесних) договорах не підлягали судовому захисту, але визнавалися чинними до моменту виникнення спору з приводу дійсності договору або змісту його умов. При цьому ст. 1700 СЗГ передбачала виключно усну форму для договорів оренди сільських земель, угідь, фруктових садів, що унеможливлювало захист економічних прав сторін у разі їх порушення. Договір оренди міських земель під забудову за згодою сторін дозволялося укладати у письмовій формі.

Захист *організаційних прав* орендаря та орендодавця землі суттєво відрізнявся від передбаченого раніше Магдебургським правом та, здебільшого, був орієнтований на інтереси орендодавця. Зокрема, у разі продажу орендованої ділянки третій особі укладений договір оренди землі де-факто припинявся, та орендар позбавлявся права вимоги до орендодавця або нового власника стосовно виконання зобов’язання щодо надання землі у користування. Єдиним виключенням із цього правила було укладання новим власником договору оренди земельної ділянки з іншим орендарем, який завідомо діяв недобросовісно. У такому випадку орендар за першим договором мав право звернутися до суду із позовом про визнання другого договору оренди недійсним (ст. 1705 СЗГ). Крім того, попри загальну вимогу про надання інформації про стан земельної ділянки, орендодавець не був відповідальним за її достовірність. Отже тягар доказування недоліків землі покладався на орендаря, який у судовому порядку мав право вимагати лише зменшення орендної плати.

Для порівняння, редакції Цивільного уложенія Германської імперії, що діяли нп той час (ст. 571), Саксонського цивільного уложенія (ст. 1222), Швейцарського Союзного Закону про зобов’язання (ст. 314) передбачали відшкодування збитків орендарю у разі, якщо новий власник земельної ділянки не візьме на себе зобов’язання орендодавця [158; 159; 160]. Відповідно до ст. 1743 Цивільного кодексу Наполеона новий власник не мав права відмовити орендарю, якщо інше не передбачено договором оренди [161]. Протилежним чином, ніж у Російській імперії, вирішувалося питання й щодо захисту орендаря від зловживань з боку орендодавця, пов’язаних із якістю земельної ділянки. Так, відповідно до Цивільного кодексу Наполеона (ст.ст. 1720-1721), Цивільного уложенія Цюрихського кантону (ст.ст. 1487, 1489) орендодавець не лише відповідав за недоліки землі, навіть якщо вони йому були невідомі, але й має відшкодувати збитки, які будуть завдані орендарю через такі недоліки [162]. Стаття 571 Цивільного уложенія Германської імперії також презюмувала відповідальність орендодавця за якість земельної ділянки, але у разі невідповідності фактичного стану землі задекларованому у договорі сторони мали здійснити перерахунок орендної плати.

Згодом Цивільне уложеніє Російської імперії, яке було ухвалено унаслідок Столипінської реформи, гармонізувало захист зазначених організаційних прав орендарів та орендодавців з тим, що містився у правових системах, які ґрунтувалися на традиціях Магдебургського права.

Захист *організаційно-економічних прав* орендаря та орендодавця здійснювався на нормативному рівні шляхом встановлення загальних положень щодо права власності на поліпшення земельної ділянки та механізму компенсації інвестицій. По-перше, договір оренди землі під «вистройку фабрик і заводов», в т.ч. обслуговуючої інфраструктури мав письмову форму, що, з одного боку, забезпечувало судовий захист у разі порушення прав сторін, з другого, обумовлювало наявність згоди орендодавця на відповідні дії. По-друге, відповідно до ст. 1693 СЗГ об’єкти забудови визнавалися об’єктом права власності орендодавця «со времені возведенія зданія», в той час як орендар мав право користування ним та право власності на доходи від діяльності впродовж дії договору. З метою створення умов для забезпечення окупності інвестицій у поліпшення земельної ділянки на нормативному рівні встановлювався збільшений термін оренди – 30 років, в той час як загальний термін оренди землі для інших потреб не мав перевищувати 12 років. Для гірничого промислу термін оренди землі встановлювався Міністром Землеробства та Державного Майна за погодження із Комітетом Міністрів та не мав обмежень на нормативному рівні. У разі порушення орендарем зобов’язання щодо поліпшень, наприклад, з метою отримання землі в оренду на термін, що перевищує встановлений законом, орендодавець мав право позиватися до суду про визнання договору недійсним.

Публічний інтерес у розвитку населених пунктів на загальнодержавному рівні забезпечувався обов’язком сторін дотримуватися плану та правил будівництва у містах та селах [163, c. 90-98]. Таким чином, реалізація організаційно-економічних прав орендаря та орендодавця була можлива за умови поєднання публічного та приватних інтересів. Слід зазначити, що такий спосіб забезпечення балансу публічних та приватних інтересів був досить прогресивним для цього історичного періоду. Для порівняння, у США подібний порядок зонування територій та обмеження прав орендарів та орендодавців щодо визначення способу використання орендованої землі вперше було застосований у 1916 р. для стримування хаотичної забудови Нью-Йорку та забезпечення сприятливого міського середовища [164, c. 112-114]

На регіональному рівні законом запроваджувалися особливі умови користування орендованою землею, які призводили до дисбалансу захисту прав сторін. Зокрема, у Волинській, Київській, Подільській губерніях договір оренди землі втрачав чинність в силу закону, а не за рішенням суду, у разі, якщо орендар не завершив поліпшення у перші 12 років дії договору, що порушувало економіко-організаційне право орендаря на відшкодування інвестицій. В Ялтинському уїзді та Таврічеській губернії розбалансування захисту здійснювалося у інший бік. Так, оренда землі під забудову дозволялася виключно за «крепостним порядком», який надавав орендарю право довічного користування землею, що порушувало право орендодавця на вільне розпорядження власною земельною ділянкою. У Бессарабській губернії регламентувався напрям поліпшень – розвиток виноградарства на землях іноземних монастирів, для чого по-перше, встановлювалися обмеження на розмір орендної плати та розмір земельної ділянки, що могла бути предметом договору оренди, що порушувало економічні права орендодавця. По-друге, на нормативному рівні встановлювався строк дії договору оренди – 24 роки, та за умови належного виконання договору орендарем, дозволялася його пролонгація на той же строк, що порушувало організаційні права орендодавця.

В цілому захист прав та приватних інтересів орендаря та орендодавця в результаті Столипінської реформи був збалансованим, але його поєднання з захистом публічного інтересу залишалося проблемним. Попри це на українських землях оренда міських земель набула значного поширення. Так, у місті Києві у 1897 р. лише на території Святошина було здано в оренду під дачі 250 га, 1899 р. на території Пущі-Водиці – 22 десятин [145, c. 80-84].

Із проголошенням УНР (1917 – 1920 рр.) земля проголошувалася загальнонародною власністю. Договори оренди землі строком до 10 років скасовувалися [165, c. 248-251]. Приховані форми оренди землі існували, але про захист прав сторін таких відносин вже не йшлося.

У період НЕПу (1921 – 1924 рр.) з переходом від майже повної натуралізації господарства до комерційного розрахунку оренда землі була відновлена. Спори з участю суб’єктів господарювання розглядалися арбітражними комісіями, які створювалися при Вищій раді народного господарства та губраднаргоспах на місцях. При цьому підприємствам, що входили до складу губраднаргоспів захисту, заборонялося звертатися до інших адміністративних інстанцій або до суду з приводу розв’язання спорів [166, c. 460-464]. Специфіка розгляду спорів та зміст повноважень арбітражних комісій дозволяла захищати публічний інтерес. Приватні інтереси мали бути предметом захисту лише як провідники публічного інтересу.

В цей же час відповідно до пункту 25 Земельного кодексу УРСР, прийнятого 25 жовтня 1922 р., у випадках порушення земельних прав як земельних товариств, так і окремих землекористувачів, або незаконного втручання в їх господарства, на прохання землекористувача відновити порушене землекористування чи господарство до вирішення спору про порушене право по суті, зобов’язана земельна судова комісія. Одночасно цим Кодексом допускалась «трудова оренда», зміст якої полягав в тому, що «ніхто не може отримати по договору оренди в своє користування землі більше тієї кількості, яку він в змозі додатково до свого наділу обробляти силами свого господарства. Особливості захисту прав орендарів і орендодавців за цим Кодексом були обумовлені тим, що така оренда могла мати місце лише «для трудовых хозяйств, временно ослабленных вследствие стихийных бедствий (неурожай, пожар, падеж скота и т. п.), либо недостатка инвентаря или рабочей силы, а также ее убыли за смертью, призывами по мобилизации, советской или общественной службой по выборам, временным отходом из хозяйства на трудовые заработки и проч.» [167].

З кінця 20-х років минулого сторіччя до кінця 80-х років в Україні оренда землі була заборонена. Відновлення земельного орендного використання землі було передбачено Указом Президії Верховної Ради СРСР «Про оренду і орендні відносини в СРСР» від 7 квітня 1989 р., яким встановлено, «що в оренду, тобто в строкове і оплатне господарське користування, можуть передаватись: а) земля, інші природні об'єкти». Допускалось, що «оренда землі та іншого майна може застосовуватись у сільськогосподарському виробництві, промисловості, будівництві, на транспорті та в інших галузях народного господарства». При цьому передбачався захист прав орендаря «у разі проведеного орендарем за рахунок власних коштів і з дозволу орендодавця поліпшення орендованого майна (реконструкція будівлі або споруди, заміна устаткування тощо) або будівництва на орендованій ділянці будівель і споруд після припинення договору оренди» у формі відшкодування зроблених з цією метою необхідних витрат. Водночас передбачався і захист прав орендодавця у разі проведення орендарем поліпшень, проведених орендарем без дозволу орендодавця і не віддільних без шкоди для орендованого майна, оскільки вартість таких поліпшень відшкодуванню не підлягала.

Крім зазначеного, права орендодавця шляхом вимоги щодо зміни або розірвання договору цим Указом передбачались: якщо орендар користується майном не відповідно до договору або призначення майна; якщо орендар умисно або з необережності погіршує стан майна; якщо орендар не вносить орендну плату протягом строку, обумовленого договором; при погіршенні з вини орендаря земельних угідь, зниженні родючості грунтів, виключенні протягом тривалого часу орендованих земель з обороту.

Окремо передбачався цим Указом і захист прав орендаря шляхом вимоги щодо зміни або розірвання договору, якщо орендодавець не проводить оновлення майна, що є його обов'язком; якщо майно через обставини, за які орендар не відповідає, опиниться в стані, непридатному для використання; якщо частина орендованого майна виявиться зайвою для здійснення мети, передбаченої договором, а також у випадках досягнення ним пенсійного віку чи настання непрацездатності. Названим Указом передбачався захист і інших прав сторін в договорі оренди землі [168].

Свій шлях в період до отримання незалежності правовим системам усіх країн т.з. соціалістичного блоку. Поступове відновлення оренди землі у кожній з них відбувалася з врахуванням економічних умов, які на той час існували, але аналіз формування відповідної правової основи дозволяє виявити певні загальні тенденції.

Слід зазначити, що повна заборона оренди землі, аналогічна тій, що існувала у СРСР, була запроваджена лише в Албанії. У інших країнах, попри суттєві обмеження, орендні відносини дозволялися, отже функціонував певний механізм захисту прав сторін, характерними рисами якого були наступні: (1) захист, як правило, здійснювався на нормативному рівні; (2) конфлікт публічного та приватного інтересу вирішувався на користь першого; (3) конфлікт приватних інтересів орендаря та орендодавця землі вирішувався на користь останнього; (4) предметом захисту виступали економічні та в окремих випадках організаційні права орендаря та орендодавця землі, але ним не охоплювалися їх організаційно-економічні права. Так, у Болгарії захисту підлягали економічні права, а саме: право орендодавця землі на отримання орендної плати у грошовій формі, розмір якої встановлювався на нормативному рівні, та право орендаря вільно розпоряджатися частиною чистого доходу від реалізації продукції, виробленої на землі (до 15%). В Угорщині захист організаційних прав визначався сторонами на підставі типового договору. У Польщі захист економічних та організаційних прав здійснювався шляхом встановлення відробітково-товарної форми орендної плати, розмір якої визначався сторонами, але у встановлених на нормативному рівні межах (23 – 26 % від робочого часу або від обсягу вироблено на землі продукції). Пропорційна залежність доходу орендодавця від результатів господарської діяльності орендаря обумовлювала його залучення (або втручання) у здійснення цієї діяльності [169, c. 52-59].

Перехід на ринкову модель економіки сприяв поступовому підвищенню значення договірного рівня захисту прав орендаря і орендодавця землі та використанню його інструментів для пом’якшення дисбалансів прав, що залишалися на нормативному рівні. Так, у 1988-89 рр. у Болгарії з метою збалансування *економічних* інтересів сторін орендодавцю надано право самостійно визначати початковий розмір і форму орендної плати за землю та брати участь у аукціоні, де орендар, враховуючи власні інтереси, мав можливість обрати прийнятну пропозицію. За загальним правилом, розмір орендної плати не змінюється продовж дії договору. Водночас у разі настання несприятливих зовнішніх обставин, які ускладнювали виконання сторонами зобов’язань та порушували їх інтереси, розмір орендної плати міг бути змінений у порядку, передбаченому договором або у разі виникнення суперечок – у судовому порядку. У сфері захисту *організаційних* прав орендарю забезпечувалося право вільно господарювати на землі. Орендодавець мав право на розірвання договору у разі, якщо орендар здійснює господарську діяльність неприйнятним для збереження якості землі способом. Проте захист організаційних прав сторін залишався незбалансованим, адже у випадку нераціонального використання землі орендодавець мав право виключно на припинення договірних відносин, але за орендарем на нормативному рівні закріплювалося право вимагати відшкодування збитків за дострокове розірвання договору оренди. Перші спроби збалансування *організаційно-економічних* інтересів сторін не були вдалими – орендар мав безспірне право на пролонгацію договору оренди землі у разі суттєвого поліпшення землі, закладання багаторічних насаджень, зведення інфраструктурних об’єктів, що за відсутності у орендодавця можливості впливу на інтенсивність таких поліпшень, порушувало його право на розпорядження землею.

У Польщі та Литві на початкових етапах лібералізації ринку оренди землі також спостерігався дисбаланс у захисті *організаційних та організаційно-економічних* прав сторін, головним чином, внаслідок надання переваги інтересам орендаря. Зокрема, на нормативному рівні запроваджувалася заборона дострокового розірвання договору оренди землі за ініціативою орендодавця при збереженні аналогічного права за орендарем, а також позбавлення орендодавця права власності на інфраструктурні та інші об’єкти, що побудовані на його землі, на користь орендаря. З часом зазначений дисбаланс спонукав орендодавця до укладання довгострокових договорів оренди з умовою безальтернативної пролонгації або продажу земельних ділянок орендарю [170, c. 591-601].

В Україні наступні кроки на шляху забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців землі в умовах відновлення орендних відносин також були спрямовані на збалансування їх прав та інтересів шляхом підвищення значення договору. Так, у первісній редакції Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. захисту *економічних* прав слугували положення щодо вибору сторонами прийнятної форми плати – грошової, натуральної, відробіткової або поєднання будь-яких з них. Розмір орендної плати змінювався у разі зміни ставок земельного податку (за ініціативою орендодавця землі, якщо інше не передбачено договором) або погіршенню якості землі (за ініціативою орендаря землі). Захисту прав орендодавця сприяло право на отримання орендної плати за 6 місяців у разі дострокового розірвання договору за ініціативи орендаря.

Із набуттям сторонами певного досвіду у використанні договірного захисту та з міркувань публічного інтересу щодо оподаткування доходів, за загальним правилом, запроваджена грошова форма оплати за договором оренди землі. Розрахунок у натуральній формі мав відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. При цьому зміна податкового законодавства вже не надавала орендодавцю права вимагати перегляд розміру орендної плати, відносячи зазначену обставину до факторів його підприємницького ризику. Проте посилення захисту економічних прав орендодавців земель здійснювалося у іншій спосіб. По-перше, організаційне право вимагати передачі землі у разі припинення терміну її оренди отримало додатковий захист шляхом надання йому економічного права щодо відшкодування збитків у разі невиконання зобов’язання з боку орендаря. По-друге, орендодавці земель несільськогосподарського призначення у випадку розірвання договору за ініціативи орендаря отримали право вимагати річний розмір орендної плати як компенсацію збитків (редакція Закону від 05.11.2003 р.).

Певної трансформації зазнав захист *організаційних* прав сторін договору оренди землі. У первісній редакції Закону України «Про оренду землі» спостерігався певний крен у бік публічного інтересу та інтересів орендаря. Так, підстави суборенди землі вирішувалися на нормативному рівні, попри невиразність публічного інтересу щодо контролю на цій ділянці орендних відносин та неправомірність обмеження свободи права власності орендодавця та права самостійного господарювання орендаря. Орендодавець зобов’язувався зазначати у договорі усі обтяження, що має земельна ділянка та, за можливості, не збільшувати їх обсяг, у протилежному випадку орендар мав право вимагати розірвання договору або зменшення орендної плати, що, по-перше, обмежувало орендодавця у виборі способів розпорядження належною йому земельною ділянкою, по-друге, наділяло орендаря статусом пріоритетного контрагента.

Змінами від 05.11.2003 р. зазначені викривлення балансу між захистом публічних та приватних інтересів та приватних інтересів орендодавця та орендаря були виправлені шляхом зниження рівня нормативного регулювання суборенди землі та зміни конструкції взаємовідносин між орендарем, орендодавцем та третіми особами, що мають права на земельну ділянку, завдяки якій орендодавець як учасник складного договірного зв’язку має забезпечити реалізацію прав на земельну ділянку за всіма укладеними з ним договорами. При цьому відновлювалась рівність усіх контрагентів орендодавця землі.

Захист *організаційно-економічних* прав ґрунтувався на наступних постулатах: (1) орендар вправі здійснювати поліпшення землі у обраний ним спосіб за умови згоди орендодавця; (2) надаючи згоду на поліпшення, орендодавець приймає на себе зобов’язання прийняти їх та відшкодувати орендарю понесені витрати. З акцентуванням публічного інтересу до цього сегменту відносин та з метою захисту економічних та організаційних прав сторін договору оренди землі на орендодавця покладені додаткові зобов’язання щодо 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 (зміни запроваджені у відповідності до Закону України «Про оренду землі» від 05.11.2003 р.). Попри відсутність наразі кореляції між цим зобов’язанням та обсягом економічних і організаційних прав, воно може використовуватися як елемент захисту прав орендодавця (у разі виконання) або орендаря (у разі невиконання) при вирішенні спорів щодо погіршення якості землі, впливаючи на ступінь вини кожного з них.

За оцінками зарубіжних експертів, захист прав орендарів та орендодавців землі, що наразі діє в Україні, є збалансованим (нейтральним). Методологія дослідження охоплювала такі чинники, як: (1) співвідношення нормативного та договірного регулювання; (2) ступінь захисту економічних прав сторін; (3) ступінь захисту організаційних прав сторін, зокрема, на дострокове припинення та пролонгацію договору оренди землі; (4) ефективність судової форми захисту прав сторін [171]. Попри певну вибірковість аналізу, яким не враховуються інші складові організаційних прав, захист організаційно-економічних прав в цілому та несудові форми захисту, він засвідчує відсутність системних переваг для однієї зі сторін, що притаманні прокредиторським та проборжниковим правовим системам.

Водночас наявність фрагментарного диспаритету у питаннях захисту прав сторін, про який йшлося у попередніх підрозділах, знижує його ефективність та вимагає перегляду усталених моделей. Враховуючи глобалізаційні процеси, що відбуваються у суспільному житті протягом останніх десятирічь та обумовлюють тенденцію до наближення правових систем різних держав, орієнтирами для такого перегляду доцільно визначити принципи, які закладені у системоутворюючих нормативно-правових актах наднаціонального характеру – Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, Принципах міжнародних комерційних договорів (стосовно захисту прав орендодавця та орендаря землі у відносинах, які виникають у господарському обороті), Протоколі про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті та Оргуській  Конвенції про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля, положення яких розвинуті у екологічних Директивах ЄС, визначених в Угоді про Асоціацію з ЄС у якості першочергових для впровадження (стосовно захисту приватного та публічного інтересу у відносинах з оренди землі).

Удосконалення правової основи захисту прав орендарів і орендодавців пропонується запровадження у законодавство про оренду землі принципу визнання акцептом будь-якої заяви або іншої поведінки, крім мовчання або бездіяльності (п.п. 2.6, 2.10-2.11 Принципів міжнародних комерційних договорів [172]) дозволить уникати ускладнень при вирішенні питання щодо наявності та повноти згоди орендодавця на здійснення орендарем поліпшень орендованої земельної ділянки, що сприятиме відновленню балансу у захисті їх *організаційно-економічних* прав. Застосування принципу прямої залежності між легалізацією договору та його належним виконанням (п.п. 6.1.14, 6.1.16 зазначеного акту) створить правові передумови для захисту *економічних* та *організаційних* прав сторін у спорах щодо строків (початок та закінчення відповідного права). Сприйняття принципу свідомого вибору, що ґрунтується на отриманні чесної інформації про земельну ділянку, пріоритетності правового захисту порушеного права перед відмовою від договору у разі порушення, а також неприйнятності надмірних переваг для однієї зі сторін договору (п.п. 3.7-3.8, 3.7.10 Принципів міжнародних комерційних договорів) забезпечить збалансування *організаційних* прав орендодавця та орендаря землі.

Окремої уваги заслуговує впровадження принципу неприйнятності надмірних переваг для однієї зі сторін договору, впровадження якого значною мірою дозволить знизити гостроту наявного дисбалансу організаційних прав орендаря та орендодавця землі стосовно питання припинення орендних відносин, обумовленого вадами законодавства щодо визначення підстав припинення права власності та права користування земельною ділянкою (ст.ст. 140-141 ЗК України). Так, визначені ст. 140 цього Кодексу підстави припинення права власності залежать або від волі самого власника (п. «а»), або від об`єктивних обставин, що в силу закону унеможливлюють володіння земельною ділянкою, і лише п. «ґ» (відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб) та п. «д» (конфіскація за рішенням суду) допускають, у певній мірі, суб`єктивний розсуд органу, уповноваженого приймати рішення про припинення права власності.

Натомість ст. 141 визначає чотири випадки, які передбачають досить широкі можливості для власного розсуду органу, уповноваженого приймати рішення про припинення права користування земельною ділянкою: вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом (п. «б»), використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам (п. «г»); використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (п. «ґ»); систематична несплата земельного податку або орендної плати (п. «д»).

З іншого боку, ст. 32 Закону України «Про оренду землі» підставами розірвання договору оренди землі визначає невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст.ст. 24-25 цього Закону та умовами договору, випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також підстави, визначені ЗК України та іншими законами України.

Отже, фактично ця норма значно розширює можливості орендодавця щодо припинення права користування земельною ділянкою шляхом розірвання договору оренди без надання жодних гарантій орендарю. Це уможливлює зловживання орендодавцем землі правом на судовий захист, не сприяє інвестиційній привабливості України, особливо в аграрному секторі економіки. За цих умов поширення принципу неприйнятності надмірних переваг для однієї зі сторін договору дозволить спрямувати правозастосування у єдиному руслі забезпечення балансу організаційних прав сторін [173].

Серед переваг впровадження зазначених Принципів у національне правове поле О.А. Беляневич зазначає їх здатність поєднувати інструменти правового впливу таким чином, щоб, з одного боку, не припускати недобросовісної поведінки будь-кого зі сторін договору, з другого, не викривлювати сутності підприємництва як ризикової діяльності та не надавати захисту лише з тієї причини, що комерційний розрахунок сторони не виправдався [174, c. 159-165].

Розвиток у національному законодавстві положення ст. 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод щодо права на ефективний засіб юридичного захисту сприятиме забезпеченню поновлення порушеного права і одержання особою бажаного результату. При цьому, як свідчить аналіз судової практики Європейського Суду з прав людини, гарантованість ефективного захисту порушеного права не залежить від того, яким чином засоби захисту відображені у національному законодавстві та від визначеності позитивного результату для заявника (Рішення Європейського суду з прав людини від 15.11.1996 р. у справі «Чахал проти Об'єднаного Королівства» [175]). Отже ефективний засіб захисту – це засіб, обраний заявником та який він вважає найкращим з огляду на свою мету [176].

Національне законодавство містить подібну норму, зокрема, ч. 2 ст. 16 ЦК України встановлює, що суд може захистити цивільне право або інтерес не лише способом, визначеним законодавством, але й тим, який встановлений договором або судом. Процесуальне господарське та цивільне законодавство наділяє суд відповідними повноваженнями (ст. 5 ЦПК України, ст. 5 ГПК України). Водночас дискретний характер матеріальної норми, яка діє «у визначених законом випадках» блокує реалізацію права на ефективний засіб юридичного захисту у тому розумінні, що передбачено Конвенцією, та необґрунтовано звужує сферу застосування ненормативних засобів захисту прав орендаря та орендодавця землі. Запровадження зазначеної особливості права на ефективний засіб юридичного захисту у національне законодавство створить підґрунтя для захисту не лише формалізованих у законодавстві прав орендаря та орендодавця землі, але й інтересів, пов’язаних із цими правами, в т.ч. тих, які виходять за межі категорії «законний інтерес», визначеної Конституційним Судом України. Додатковим аргументом наведеного можна вважати і тенденцію судової практики, коли суд не використовує надане йому право на застосування ефективного засобу юридичного захисту для забезпечення балансу прав і інтересів суб’єктів орендних відносин, на що зверталась увага в науковій літературі [177].

Серед концептуальних засад передбаченого Коцією права на ефективний засіб юридичного захисту, що мають суттєве значення для вдосконалення нормативно-правової основи захисту прав орендаря та орендодавця землі, слід зазначити визнання за несудовими органами права здійснювати відповідні повноваження. Насамперед, це стосується державних реєстраторів та нотаріусів, на які покладені повноваження щодо державної реєстрації договорів оренди землі. Їх участь у захисті організаційних прав сторін, зокрема, щодо строків користування земельною ділянкою, може створити передумови для прискорення провадження, знизивши навантаження на суди, та забезпечити обов’язковість державної реєстрації договорів оренди землі, що, в свою чергу, сприятиме захисту організаційних прав сторін. Але в цьому випадку повноваження несудового органу та гарантії захисту прав, які він надає, мають бути визначені з огляду на реальну ефективність засобу правового захисту, який він забезпечує (абз. 5 та 6 Рекомендацій Rec (2004)6 Комітету міністрів Ради Європи державам-членам «Щодо вдосконалення національних засобів правового захисту» [178]).

Формуванню системного підходу до поєднання принципів екологічної прийнятності та економічної доцільності у правовому забезпеченні захисту публічних та приватних інтересів у сфері оренди землі сприятиме впровадження у законодавство про оренду землі положень Протоколу про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті (далі – Протокол про оцінку впливу). Зокрема, метою Протоколу є забезпечення, насамперед, публічного інтересу щодо високого рівня захисту навколишнього середовища шляхом в т.ч. забезпечення такого стану, коли екологічні питання (вплив на здоров’я населення, флори, фауни, біологічного різноманіття, ґрунту, клімату, повітря, води, ландшафту, природних об’єктів, матеріальних активів, культурної спадщини та взаємодії між цими чинниками тощо) ретельно враховуються під час розробки планів і програм [179]. Критеріями, за якими оцінюється дотримання публічного інтересу у сфері землекористування, в т.ч. заснованого на оренді землі, є значимість плану або програми для сприяння сталому розвиткові; ступінь його впливу на реалізацію інших проектів або розподіл ресурсів; характер екологічних наслідків, зокрема, ймовірність, тривалість, частотність, зворотність, розмах та масштаб (наприклад, масштаби географічного району, якого це стосується, або чисельність населення, якого це стосується); ризики для довкілля, їх характер наслідків. Коло напрямів землекористування, щодо яких проведення стратегічної екологічної оцінки є обов’язковим, складають сільське, лісове, водне та рибне господарство, енергетика, промисловість, зокрема гірничодобувна, транспорт, регіональний розвиток, утилізація відходів, зв’язок, туризм, планування розвитку міських та сільських районів або землекористування та ін. Національним законодавством можуть визначатися інші сфери господарської діяльності, в тому числі ті, що безпосередньо пов’язані з орендою землі, щодо яких запроваджується стратегічна оцінка впливу.

Ухвалення Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» є суттєвим кроком на шляху створення правових передумов для захисту публічних та приватних інтересів в т.ч. у відносинах з оренди землі, зокрема, щодо запобігання шкоди довкіллю, забезпечення екологічної безпеки, охорони довкілля, раціонального використання і відтворення природних ресурсів, у процесі прийняття рішень про провадження господарської діяльності, яка може мати значний вплив на довкілля [180]. Відповідно до ст. 3 Закону здійснення оцінки впливу на довкілля є обов’язковим у процесі прийняття рішень про провадження планованої діяльності до початку її здійснення (крім діяльності з реконструкції, технічного переоснащення, капітального ремонту, розширення, перепрофілювання об’єктів, інших втручань в природне середовище, які не справляють значного впливу на довкілля відповідно до критеріїв, затверджених Кабінетом Міністрів України [181]. Висновок з оцінки впливу на довкілля, крім аналізу екологічної складової діяльності, визначає допустимість/недопустимість провадження планованої діяльності та екологічні умови її провадження і підлягає обов’язковому громадському обговоренню, результати якого мають враховуватися при вирішенні питання щодо надання дозвільних документів на таку діяльність.

Запроваджений у Законі механізм містить інструменти, які виконують функцію запобіжників надання надлишкових преференцій захисту того чи іншого інтересу. Так, позитивна оцінка пропонованих орендарем землі способів користування землею захищає його від можливих претензій з боку орендодавця щодо погіршення якості землі; визначення екологічних умов провадження господарської діяльності сприяє захисту орендодавця від зловживань свободою господарської діяльності з боку орендаря; громадське обговорення є своєрідним індикатором, який дозволяє запобігти викривленню сутності публічного інтересу щодо землі у межах певної громади.

Разом з тим наразі відсутні загальні теоретико-методологічні засади для оцінки потенційної «здатності» земельних ресурсів бути використаними у тому чи іншому виді господарської діяльності без надмірної екологічної шкоди, що знижує ефективність захисту публічних та приватних інтересів у сфері оренди землі. Розподіл земель за функціонально-цільовим призначенням, що існує в земельному законодавстві, неодноразово піддавався критиці з боку дослідників (П.Ф. Кулинич, Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова та ін.) з причин його слабкого потенціалу для забезпечення екологічно збалансованого господарювання [164, c. 111-118; 182, c. 50-52].

Слід погодитися із позицією А.Г. Бобкової щодо необхідності конкретизації нормативних положень стосовно використання природних ресурсів у господарській діяльності шляхом їх поділу за критеріями умов та можливостей безпосередньої експлуатації на такі, що: можуть використовуватися для будь-якої господарської діяльності; можуть використовуватися для конкретної господарської діяльності; можуть обмежено використовуватися для окремої господарської діяльності; не можуть використовуватися для господарської діяльності без вкладення інвестицій, застосування технологій ресурсозберігання тощо; не можуть використовуватися для господарської діяльності у найближчому майбутньому (7–10 років); не мають перспективи використання для господарської діяльності [164, c. 459 – 460].

Застосування зазначеного поділу земельних ресурсів справить позитивний ефект, з одного боку, на захист прав орендаря та орендодавця землі, з другого, на збалансування захисту їх приватних інтересів та публічного інтересу. Зокрема, інтегрований еколого-господарський підхід до оцінки вартості земельної ділянки дозволить визначити рівень справедливої ціни, яка слугуватиме запобіжником від фіксування у договорі оренди заниженого розміру орендної плати з метою ухилення від оподаткування, та сприятиме захисту публічного економічного інтересу. Рівень справедливої ціни, визначений на підставі еколого-господарського підходу, може використовуватися сторонами у якості довідкової інформації та у поєднанні із аналізом ступеня універсальності земельної ділянки, тобто можливості її використання для будь-якої господарської діяльності або обмеженого кола видів діяльності, будь-яким способом або виключно за умови інвестицій сприятиме захисту економічних прав орендодавця від нав’язування йому необґрунтовано низької орендної плати з боку орендаря, що є актуальним для власників невеликих земельних ділянок. В свою чергу, орендар матиме змогу заздалегідь оцінити доцільність оренди конкретної земельної ділянки, виходячи зі своїх економічних інтересів.

Обмеження щодо способів господарювання та видів господарської діяльності справлятимуть належний ефект на задоволення публічних інтересів, пов’язаних із реалізацією організаційних та організаційно-економічних прав сторін договору оренди (раціональне користування земельними ресурсами, інвестування у стале землекористування). Для сторін зазначені загальні обмежувальні чинники також слугуватимуть «відправним пунктом» при захисті їх організаційних та організаційно-економічних прав.

Отже встановлення на нормативному рівні загальних еколого-господарських умов використання землі, з одного боку, формує матрицю можливостей, з другого, залишає значний простір для договірного саморегулювання у чуттєвих для сторін аспектах відносин (ціна, строки, витрати на поліпшення тощо). Завдяки такому підходу може бути, по-перше, досягнута «економія витрачання» засобів законотворчості, які через надмірну кількість наразі не здатні співвіднести юридичні механізми з тенденціями економічних процесів [183, c. 31-37], по-друге, створене підґрунтя для гармонізації екологічного, земельного, господарського законодавства на концептуальному рівні [184, c. 326-332; 185, с. 206-210].

Таким чином, у розвитку правової основи захисту прав та інтересів у відносинах з оренди землі спостерігаються певні закономірності. За видом інтересу, що складав переважний предмет захисту, рух нормативної основи здійснювався у напряму від приватного інтересу орендодавця до балансу приватних інтересів сторін, від публічного інтересу до «срединного» інтересу, що заснований на поєднанні збалансованих приватних інтересів та публічного інтересу. За рівнем забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців землі нормативна основа формувалося від договірного та нормативного до змішаного нормативно-договірного. За видом права та пов’язаного з ним інтересу, на захист якого спрямовувався регулятивний вплив, нормативна основа розвивалася від простіших економічних та організаційних до складних організаційно-економічних прав.

Основними тенденціями, що визначатимуть подальшу трансформацію правової основи захисту прав орендарів та орендодавців землі, є глобалізація економіки та наближення правових систем; зростання ролі екологічних чинників; посилення договірного рівня захисту та розширення можливостей сторін щодо вибору способу захисту своїх прав.

***Висновки до розділу 1.***

Аналіз теоретичних положень з питань захисту прав орендаря та орендодавця в земельних відносинах дозволяє дійти наступних висновків.

1. Суб’єктивне право орендаря та орендодавця є персоніфікованим та обмежується чинниками об’єктивного та суб’єктивного характеру. До об’єктивних чинників належать: заборона одностороннього припинення або зміни умов договору оренди; цільове призначення та правовий режим використання земель; обмеження застосування реституції у частині повернення орендної плати за фактичний строк оренди землі. Суб’єктивним фактором є індивідуальний інтерес орендаря та орендодавця.
2. За критеріями характеру та тривалості інтересу, пов’язаного із суб’єктивними правами орендаря та орендодавця землі, останні класифіковані на економічні, організаційні та організаційно-економічні. Під економічними правами пропонується розуміти права, які спрямовані на задоволення майнових інтересів сторін, що існують впродовж дії договору оренди землі. До цієї категорії належать права на доходи від землі та на продукцію, вироблену на землі. Організаційні права у роботі визначені як права сторін, що спрямовані на задоволення інтересів щодо сталості та передбачуваності користування земельною ділянкою, які актуальні у період дії договору та/або визначений період поза нею. До цієї категорії належать права на: використання землі; зміну правових ознак земельної ділянки, а саме, страхування об’єкту оренди; передачу прав на земельну ділянку (її частину); поновлення або продовження договору оренди землі. Організаційно-економічні права розглядаються як права сторін, що спрямовані на забезпечення інтересу щодо сталості задоволення майнових інтересів та умов використання земельної ділянки у майбутньому, які актуальні у період дії договору та невизначений час після її спливу. До таких прав належить право на поліпшення якості землі як активу.
3. Ефективність суб’єктивного права як здатність втілювати індивідуальний інтерес, заради якого воно виникає, залежить від співвідношення нормативного та договірного елементів у їх правовому регулюванні. Практика, що склалася з цього питання в Україні та зарубіжних країнах, свідчить про наявність наступної закономірності: економічні права мають прийнятний рівень ефективності за умови договірного регулювання; організаційні права – поєднання у регулюванні нормативного та договірного елементів з перевагою останніх; організаційно-економічні права – поєднання нормативних та договірних елементів з перевагою перших.
4. Збалансуванню публічного та індивідуальних приватних інтересів у організаційно-економічних правах орендаря та орендодавця землі сприятиме зміна принципів їх нормативного забезпечення шляхом: (1) визнання юридичного поступку орендодавця щодо висловлення згоди у письмовій, але неформалізованій формі у якості юридичного факту, з яким пов’язане право орендаря вимагати відшкодування інвестицій та обов’язок орендодавця здійснити відповідні дії; (2) запровадження спростовних презумпції відплатності договору, а саме: договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не випливає із суті договору.
5. Ефективність захисту прав передбачає дотримання: балансу між рівнями гарантій захисту (договірним та нормативним) та ступеням забезпечення їх реалізації; принципу рівності щодо захисту та відмові у захисті прав та інтересів орендаря та орендодавця землі; обмеження дії захисту за колом субʼєктів лише сторонами договору оренди землі.
6. Захист економічних прав є ефективним за умови примату договірного рівня гарантій над нормативним, сила якого має спрямовуватися на захист балансу прав та інтересів, який досягнутий сторонами договору на основі їх вільного волевиявлення. У захисті організаційних прав нормативний рівень гарантій має застосовуватися за принципом субсидіарності у разі, коли сторонами не визначений договірний механізм захисту цих прав або якщо такий механізм є недостатнім для захисту порушеного публічного інтересу. Захист організаційно-економічних інтересів має грунтуватися на нормативному рівні гарантій.
7. Становлення правової основи захисту прав та інтересів орендаря та орендодавця землі від Київської Русі до незалежної України визначали наступні основні тенденції: (1) за видом інтересу, що підлягав переважному захисту, відбувався рух у напряму від приватного інтересу орендодавця до балансу приватних інтересів сторін, від публічного інтересу до «срединного» інтересу, що заснований на поєднанні збалансованих приватних інтересів та публічного інтересу; (2) за рівнем захисту – від договірного та нормативного до змішаного нормативно-договірного; (3) за видом права, що підлягало захисту – від простіших економічних та організаційних до складних організаційно-економічних прав.
8. В основу розвитку правової основи захисту прав та інтересів орендаря та орендодавця землі пропонується покласти принципи, які закладені у системоутворюючих нормативно-правових актах наднаціонального характеру – Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, Принципах міжнародних комерційних договорів (стосовно захисту прав орендодавця та орендаря землі у відносинах, які виникають у господарському обороті), Протоколу про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті та Оргуській Конвенції про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля, положення яких розвинуті у екологічних Директивах ЄС, визначених в Угоді про Асоціацію з ЄС у якості першочергових для впровадження (стосовно захисту приватного та публічного інтересу у відносинах з оренди землі).

**РОЗДІЛ 2**

**МЕХАНІЗМ ЗАХИСТУ ПРАВ ОРЕНДАРЯ І ОРЕНДОДАВЦЯ В ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ**

**2.1. Підстави захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах**

Питання щодо підстав захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах ґрунтується перш за все на загальних засадах стосовно захисту прав в цілому. Відповідно до ст. 15 ЦК України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства.

Підстави захисту інтересів законодавством не визначаються. У юридичній літературі зазначене питання також не отримало одностайного вирішення. Так, О.В. Аушева, І.В. Верзулов розрізняють підстави захисту права (порушення, невизнання та оспорювання) та інтересу (порушення). При цьому порушення інтересу суб’єкта господарювання або інтересу держави кваліфікується як ознака неправомірного письмового акту органу державної влади, ухвалення якого є підставою для захисту порушеного суб’єктивного права [186, c. 134-137; 187, c. 74-75]. Частково зазначена позиція відображена у ч. 1 ст. 5 КАС України, яка гарантує право особи звернутися до адміністративного суду, якщо вона вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб’єкта владних повноважень порушені її права, свободи або законні інтереси, і просити про їх захист [188].

М.К. Богуш порушення, невизнання, оспорювання інтересу та порушення, невизнання, оспорювання права розглядає як окремі юридичні факти виникнення охоронних правовідносин, з якими пов’язується реалізація суб’єктивного права на захист [189, c. 9]. На користь наведеного розуміння підстав захисту інтересу свідчить ч. 1 ст. 4 ЦПК України, ч. 2 ст. 4 ГПК України, у яких передбачено право особи звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів [190; 191]. Правова позиція Великої Палати Верховного Суду також ґрунтується на рівному підході до підстав захисту права та інтересу (постанова Верховного Суду від 13.06.2018 р. у справі №583/2715/16-ц (про визнання незаконним та скасування висновку узгоджувальної комісії з питань вирішення земельних спорів) та ін. [192]. Аналогічний підхід поділяється Конституційним Судом України, який визначає інтерес, як і право, у якості самостійних об’єктів захисту [35].

Стосовно виду інтересу, підстави захисту якого зазначені у ч. 1 ст. 15 ЦК, у законодавстві використовуються різні категорії – «інтерес, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства» (ч. 2 ст. 15 ЦК України), «законний інтерес» (ч. 1 ст. 20 ГК України, ч. 1 ст. 4 ЦПК України, ч. 2 ст. 4 ГПК України, ч. 2 ст. 5 КАС України). Втім у офіційному тлумаченні категорії «інтерес» Конституційний Суд України певним чином нівелює відмінності між цими дефініціями, об’єднуючи їх у одну групу охоронюваного законом, правоохоронюваного, законного інтересу, який протиставляється незаконному, тобто такому, що не захищається ні законом, ні правом, не повинен задовольнятися чи забезпечуватися ними. При цьому у контексті захисту Судом підкреслюється особливість інтересу, який за своєю сутністю є простим дозволом, тобто дозволом, до якого можна застосовувати відоме правило: «дозволено все, що не забороняється законом». Отже, на відміну від суб’єктивного права, інтерес не забезпечується юридичним обов'язком іншої сторони. «Він відбиває лише легітимне прагнення свого носія до того, що не заборонено законом, тобто тільки його бажання, мрію, потяг до нього, а отже – не юридичну, а фактичну (соціальну) можливість» [193].

Зазначена особливість має бути врахована при вирішенні питання щодо наявності/відсутності підстав для захисту прав/інтересів орендаря та орендодавця землі, зокрема, у разі їх *порушення*.

Порушення як підстава захисту є усталеною дефініцією у законодавстві та юридичній науці. Згідно зі ст. 610 ЦК України порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання). Отже, невиконання (неналежне виконання) орендарем чи орендодавцем суб’єктивних обов’язків, які випливають з договору оренди землі або закону має кваліфікуватися як підстава для захисту порушеного суб’єктивного права/інтересу.

Невиконання орендарем обов’язків з внесення орендної плати за землю є порушенням економічних прав/інтересів орендодавця, передбачених законом та договором, та кваліфікується як підстава для їх захисту. Невиконання орендодавцем обов’язків щодо компенсації орендарю витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки або виконання орендарем зазначених поліпшень з недотриманням процедурних умов отримання згоди орендодавця, передбачених законом, є порушенням організаційно-економічних прав/інтересів і також виступає підставою захисту. Водночас, як свідчить аналіз практики правозастосування, в т.ч. судами, наведений підхід щодо правової оцінки невиконання суб’єктивних організаційних обов’язків не завжди дозволяє дійти коректних висновків та потребує уточнень. Так, відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» 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. Втім виникає питання щодо кваліфікації як порушення умов договору або закону невикористання орендованої земельної ділянки орендарем, яке може бути обумовлене різноманітними причинами від його недбалості до прагнення відновити якісні характеристики землі.

Відповідно до ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі», орендар зобов’язаний приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку. Втім якщо у договорі відсутня відповідна вказівка, жодних зобов’язань щодо використання земельної ділянки у орендаря не виникатиме.

Ч. 1 ст. 24 цього Закону встановлено, що орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди. Зміст цього права у правозастосовній практиці розуміється як встановлення для орендаря: (1) заборони невикористання земельної ділянки або (2) рамок використання («відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства»).

У судовій практиці невикористання земельної ділянки, як правило, не розглядається як порушення закону та договору, на відміну від, наприклад, нецільового використання земельної ділянки. Позиція суду ґрунтується на тому, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням означає здійснення на земельній ділянці з певним цільовим призначенням діяльності, яка виходить за межі цього цільового призначення. Тобто земельна ділянка використовується з метою, що передбачає досягнення результату, який відповідає іншому, ніж те цільове призначення, до якого віднесена земельна ділянка та є підставою позбавлення орендаря права користування. Водночас бездіяльність орендаря, виражена у невикористанні земельних ділянок жодним законом не передбачена у якості підстави позбавлення права користування земельною ділянкою (рішення апеляційного суду Вінницької області від 11.06.2014 р. у справі № 138/847/14-ц [194]).

Коректність наведеного висновку підтверджена у листі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ щодо надання методичної допомоги у вирішенні зазначеної категорії справ від 09.10.2014 р., а також ухвалах, прийнятих зазначеною судовою інстанцією [195; 196; 197; 198]. Аналогічна кваліфікація невикористання земельної ділянки міститься у рішеннях судів господарської юрисдикції [199; 200]. На відсутності підстав для розуміння невикористання земельної ділянки як підстави захисту прав/інтересів сторін акцентується також у листі Верховного Суду України від 01.07.2013 р. «Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ» із наведених вище аргументів [201].

Втім у низці рішень Верховного Суду України та Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у справах, пов’язаних із невикористанням земельної ділянки, спостерігається протилежний підхід, згідно з яким невикористання земельних ділянок, не проведення посіву сільськогосподарських культур та невиконання заходів по боротьбі з бур’янами призводить до систематичного погіршення стану землі та є порушенням договорів оренди, а саме умови щодо того, що орендар зобов’язаний використовувати земельні ділянки за цільовим призначенням та умовами її надання, а також дотримуватись вимог протиерозійної організації території та застосування заходів по підвищенню родючості ґрунтів [202; 203; 204; 205; 206]. Хоча у судових рішеннях прямо не зазначено, що саме по собі невикористання (без негативних наслідків для земельної ділянки) є порушенням, позиція судів може розглядатися у тому числі й так.

Проблема правової кваліфікації невикористання може бути вирішена шляхом звернення до правової природи цивільного зобов’язання, адже, якщо на орендаря поширюється обов’язок використання як заборона невикористання, нічим іншим, ніж складовою змісту цивільного зобов’язання, такий обов’язок бути не може.

Відповідно до ч. 1 ст. 509 ЦК України зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку. У цьому визначенні необхідно звернути увагу на слова «на користь другої сторони». Тільки дія (чи невчинення дії) на користь кредитора може розглядатися як зобов’язання; дії, які для кредитора користі (будь-якого інтересу) не становлять, зобов’язанням в розумінні ЦК України бути не можуть, так само, як дії, що вчиняються стороною на свою користь [207, с. 54-58; 208, с. 133].

Звичайно, інтерес кредитора може бути різним. Втім, при тлумаченні положень закону, зокрема, ст. 13 Закону України «Про оренду землі», слід виходити з найбільш вірогідних за нормального розвитку подій ситуацій. Орендодавцю зазвичай байдуже, використовує орендар орендовану земельну ділянку чи ні, якщо він справно сплачує орендну плату та відсутні ознаки псування цієї ділянки.

Може статися, що невикористання земельної ділянки дійсно може спричинити погіршення характеристик земельної ділянки (зараження під карантинними бур’янами, псування розміщених на ній меліоративних споруд тощо). У цьому разі сторони не позбавлені можливості передбачити у договорі обов’язок орендаря запобігати цим ситуаціям, у т.ч. (але не виключно) шляхом, наприклад, встановлення обов’язку щорічно розорювати земельну ділянку. Не виключена ситуація, коли навіть за відсутності прямої вказівки у договорі його можна буде витлумачити таким чином, що обов’язок орендаря використовувати земельну ділянку у певний спосіб для запобігання погіршенню її характеристик договором передбачений. Втім, для такого тлумачення мають бути вагомі підстави – необхідно бути впевненим, що згідно з договором орендодавець розраховував, що орендарем щось буде зроблено, а орендар розумів значення цього обов’язку.

Якщо в договорі зобов’язання використовувати земельну ділянку певним чином для орендаря прямо або опосередковано не передбачено, ситуація, в якій орендар буде допускати описані негативні процеси і при цьому справно сплачувати орендну плату, є досить малоймовірною. Якщо такі наслідки все ж таки відбудуться, відповідні дії (бездіяльність) орендаря з високим ступенем вірогідності підпадатимуть під заборону зловживання правом, встановлену ч. 3 ст. 13 ЦК України. Таким чином, якщо причиною псування земельної ділянки буде недобросовісна поведінка орендаря землі, інтереси орендодавця можуть бути належним чином захищені, навіть якщо ні закон, ні договір не покладають на орендаря обов’язок обробляти земельну ділянку.

З огляду на це, видається, що відсутні підстави для тлумачення закону у той спосіб, що за відсутності відповідного положення (хоча б і не прямо зафіксованого, але «виведеного» з його буквального змісту) у договорі орендодавець в силу закону може вимагати використання (обробки) земельної ділянки (як заборони її невикористання), навіть тоді, коли земельній ділянці таким невикористанням заподіюється шкода. З цих самих мотивів не варто позитивно передбачати таке правило в законі.

Прагнення тлумачити положення закону як такі, що в усіх випадках забороняють орендарю невикористання земельної ділянки, яке призводить до погіршення якостей земельної ділянки (очевидно, йдеться лише про сільськогосподарські землі), має під собою певне підґрунтя. Поширеною є думка, що переведення, скажімо, ріллі у луки, і, тим більше, залісення сільськогосподарських земель – це їх псування. Тривалий час виведення земель із сільськогосподарського використання з будь-яких причин оцінювалося у т.ч. правом вкрай негативно. Втім, такий підхід розвинувся у часи, коли СРСР намагався «наздогнати та перегнати суперників за обсягами сільськогосподарського виробництва, причому використовував для цього не інтенсифікацію сільськогосподарського виробництва, а його більш екстенсивне ведення.

Сьогодні є підстави для перегляду принципу пріоритетності сільськогосподарського використання земельних ділянок. Надмірна сільськогосподарська освоєність (на 2014 р. – 70,8 %) та розораність території України (76,1% сільськогосподарських угідь) є загальновизнаною проблемою. Перевищення цими показниками всіх розумних меж призводить до негативних наслідків: змінюється мікроклімат, рівень залягання ґрунтових вод, активізуються процеси аридизації і опустелювання земель, розвивається водна і вітрова ерозія, що зумовлює падіння родючості ґрунтів, деградацію та зниження продуктивності агроекосистем та унеможливлює їх сталий розвиток, з яким пов’язане не тільки екологічна, але й продовольча безпека країни» [209, с. 141].

Таким чином, з екологічної та економічної точки зору сьогодні для суспільства, а отже і публічного інтересу, лука – краще, ніж рілля, а ліс – краще, ніж будь-який вид сільськогосподарських угідь. Відтак існуючі двозначності у правовому регулюванні потрібно тлумачити саме з урахуванням нагальної потреби у забезпеченні більшої екологічної стійкості територій в Україні.

Практика розірвання договорів оренди земельних ділянок з мотивів їх невикористання свідчить про те, що такі вимоги спричинені, головним чином, не прагненням захистити інтереси орендодавців, а бажанням перерозподілити орендовані земельні ділянки на користь іншого сільськогосподарського виробника.

Водночас при більш загальному (по відношенню до оренди землі) регулюванні відносин найму ЦК України вживає схоже формулювання стосовно обов’язку використання – наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору (ч. 1 ст. 773 Кодексу). Втім, негативні правові наслідки у вигляді розірвання договору та відшкодування збитків передбачені лише для ситуації користування річчю не за її призначенням або з порушенням умов договору найму. Таким чином, слід погодитися із думкою О.В. Дзери, що обов’язок використовувати річ, передбачений у ЦК України – це рамки можливого використання, а не заборона невикористання, із застереженням, що забороненим є таке невикористання, що призводить до погіршення речі [210, с. 394].

Такий самий підхід можна спостерігати і при регулюванні відносин оренди землі в країнах з розвиненою правовою системою. Зокрема, ст. 1729 ЦК Франції порушенням договору оренди, яке є підставою захисту інтересів орендодавця вважає використання об’єкту оренди для інших цілей, ніж вона призначена, або у спосіб, який може спричинити збитки орендодавцю [211]. Невикористання об’єкту оренди за умови виконання обов’язків щодо внесення орендної плати подібних наслідків не має. Аналогічна позиція втілені у німецькому законодавстві (ст. 535 Німецького цивільного уложення [212]).

Тенденцію щодо надання пріоритету договірному рівню захисту організаційних прав яскраво демонструє динаміка законодавства про оренду землі. Зокрема, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. з переліку істотних умов договору оренди, передбачених ст. 15 Закону України «Про оренду землі» виключені умови використання земельної ділянки. У такій спосіб законодавство делегує сторонам право балансувати свої приватні інтереси на зазначеній ділянці правовідносин.

Водночас пошук балансу цих інтересів та публічного інтересу, пов’язаного із організаційним правом щодо використання/невикористання земельної ділянки, відбувається у нормативній площині, про що свідчить виключення з переліку істотних умов договору оренди землі положень стосовно цільового призначення та умов збереження стану об'єкта оренди землі. Втім ст. 37 Закону України «Про охорону земель» встановлено обов’язок сторін договору при переданні земельної ділянки в оренду використовувати дані агрохімічної паспортизації земель при регулюванні відносин. Відтак порівняння агрохімічних показників земельної ділянки до передання в оренду і на момент її повернення надає інформацію щодо дотримання/порушення публічного інтересу, пов’язаного із збереженням якості земель.

У відповідних випадках така інформація може бути використана орендодавцем у якості доказу порушення його інтересу або орендарем як доказ дотримання ним інтересів орендодавця тощо.

Таким чином, невикористання земельної ділянки може вважатися порушенням організаційних прав та пов’язаних з ними приватних інтересів сторін у разі якщо договором оренди землі прямо або опосередковано передбачений обов’язок використання земельної ділянки певним чином, що фактично означає заборону невикористання ділянки. У сукупності з іншими обставинами, зокрема, наявність збитків, в т.ч. від псування майна, розміщеного на орендованій земельній ділянці, її невикористання може кваліфікуватися як порушення, навіть якщо такий обов’язок прямо у договорі не поіменований [213].

Наступною підставою для захисту прав та інтересів орендарів та орендодавців землі можна розглянути невизнання права. Під *невизнанням права* О.В. Бринцев розуміє можливі перешкоди у здійсненні права, якими охоплюється такий засіб протиборства в конфлікті, як ухилення від вчинення будь-яких дій [214, c. 80-85]. О.В. Аушева вважає, що невизнання права не є його порушенням, а має прояв у посяганні на право [215]. За думкою Т.Є. Абової, С.Н. Братуся, невизнання права, на відміну від його порушення, не створює нового матеріального правовідношення, а потребує підтвердження наявності/відсутності права/обов’язку у сторін договору [82, c. 121; 75, с. 71]. О.П. Вершинін визначав сутність невизнання права як неоднакове усвідомлення суб'єктами матеріально-правових відносин змісту права контрагента [216, c. 17]. Д.М. Притика, В.Я. Карбань, В.Г. Ротань, А.Г. Ярема, В.В. Кривенко, характеризуючи процесуальні аспекти невизнання права як підстави його захисту, акцентували на тому, що позов про визнання права може пред'являтися лише в тому разі, коли право ще не порушене, що також свідчить про розмежування зазначених підстав захисту [217, c. 131]. Т.В. Боднар відмічає, що невизнання права полягає у пасивному запереченні наявності у особи суб’єктивного права, яке безпосередньо не завдає шкоду цьому праву, але створює непевність у правовому статусі його носія [218, c. 113-118]. Наведене теоретичне визначення знайшло відображення у правових позиціях Верховного Суду України (постанова від 13.04.2016 р. у справі №62981цс15 про стягнення заборгованості з виплати стипендії та зобов’язання вчинити певні дії [219]).

Судова практика з питань невизнання права, що належить орендарю або орендодавцю землі не є усталеною, що пояснюється об’єктивними та суб’єктивними факторами (відносна «молодість» зазначеної підстави захисту, фактична підміна невизнання права як підстави захисту порушенням права).

Водночас аналіз судових рішень, ухвалених у спорах зазначеної категорії, свідчить про виникнення дисбалансу прав та інтересів, обумовленого специфікою невизнання права як підстави захисту. Сторона, що не визнає право контрагента, не вчиняє дій, спрямованих на порушення такого права, адже воно для неї не існує через відсутність юридичних фактів, з якими пов’язується виникнення взаємних прав та обов’язків. Виходячи із власних інтересів, така сторона реалізує конституційне право на свободу підприємницької діяльності або свободу розпорядження власністю. Тобто її поведінка є правомірною; протилежна кваліфікація, відображена у судовому рішенні, де-факто є зазіханням на сферу її приватних інтересів.

Сторона, чиє право не визнається, об’єктивно зазнає негативних наслідків у вигляді неможливості (суттєвого обмеження можливості) задовольнити власний законний приватний інтерес. Але такі негативні наслідки не пов’язані із неправомірною (у вузькому сенсі) поведінкою контрагента або третіх осіб. Підтвердження позиції контрагента щодо невизнання права у судовому рішенні порушує конституційний принцип рівного захисту сторін, але за формальними ознаками є правомірним.

За таких умов будь-яке рішення щодо визнання права одночасно є захистом законного інтересу однієї сторони та порушенням законного інтересу іншої. Механізм розв’язання цієї дилеми ґрунтується на використанні нормативних та договірних елементів захисту з дотриманням їх пріоритетності, в залежності від виду права, яке не визнається.

Найбільш захищеними від невизнання є *організаційно-економічні права* орендаря та орендодавця землі. Пріоритетність нормативного елементу у регулюванні цих прав мінімізує негативний вплив дефектів договору, яких можуть припуститися сторони. Зокрема, обумовленість реалізації орендарем суб’єктивних організаційно-економічних прав наявністю згоди орендодавця унеможливлює невизнання останнім цього права у майбутньому. Як свідчить аналіз практики правозастосування, суперечки, що виникають між сторонами у цій площині, здебільшого стосуються питань відшкодування витрат орендаря. Отже, підставою захисту організаційно-економічних прав у більшості випадків є порушення права, зокрема, законодавчої вимоги щодо компенсації понесених витрат та умов відповідної угоди між орендарем та орендодавцем, яка додається до договору оренди землі.

При захисті *економічних прав* від невизнання має враховуватися пряма залежність між їх ефективністю та рівнем договірного регулювання. Нормативний елемент також є присутнім, але його завдання – окреслити лише загальні контури економічних прав орендаря та орендодавця землі. Так, законодавство містить певні загальні запобіжники невизнання економічних прав орендаря та орендодавця землі у вигляді визначення орендної плати як істотної умови договору (ст. 15 Закону України «Про оренду землі») та гарантування орендарю права на продукцію та доходи, отримані від використання орендованої земельної ділянки (ст. 25 зазначеного Закону). Втім «заповнення» контурів економічних прав, відображення в їх конструкції економічних інтересів та спеціальних запобіжників невизнання у майбутньому залежить від сторін. Так, між ТОВ «Технаука» (орендар-1) та Особою-1, Особою-2 (орендодавці) укладені договори оренди земельних ділянок строком на 4 роки до 31.12.07 р. без можливості продовження. В межах строку дії договорів орендар-1 засіяв орендовані ділянки озимими культурами для збору врожаю в період літа 2008 р., тобто вже поза межами договірного строку. 16.01.2008 р. між орендодавцями та фермерським господарством «Поніт» (орендар-2) укладений договір оренди землі, предметом якого є земельні ділянки, зайняті посівами озимих культур, що належать орендарю-1. Таким чином, орендодавці не визнали економічне право орендаря-1 на врожай озимих, укладаючи договір оренди із орендарем-2. У своєму рішенні від 07.07.2008 р. у справі №16/118 господарський суд Луганської області, попри підтвердження правомірності дій орендаря-1 щодо засівання орендованих земельних ділянок озимими культурами, строк визрівання яких настане вже після закінчення строку договору, визнав правомірними дії орендодавців щодо укладання договорів оренди землі з орендарем-2, кваліфікуючи їх як складову права щодо вільного розпорядження власними земельними ділянками.

При цьому суд підкреслив важливість належного використання сторонами договірних елементів захисту економічних прав, роз’яснивши, що у разі укладеного та зареєстрованого у встановленому законом порядку чинного договору оренди земельної ділянки з умовами про пролонгацію дії оренди до збору врожаю, орендодавці не мали б права укласти договір оренди земельної ділянки і передати в оренду орендарю-2 засіяну орендарем-1 землю, оскільки це було б порушенням умов договору оренди землі та відповідно – підставою для притягнення орендодавців-порушників до відповідальності, передбаченої Законом України «Про оренду землі» та ЗК України [220].

При захисті, в т.ч. превентивному, невизнаних організаційних прав договірні важелі мають пріоритетне значення, втім набуває ваги й нормативний елемент, дефекти якого як самі, так і у поєднанні з дефектами договірного регулювання створюють підґрунтя для невизнання зазначених прав. Як свідчить аналіз судової практики, суттєва частка спорів виникає з приводу невизнання організаційного права орендаря на пролонгацію договору оренди землі. Так, 09.10.2008 р. між ТОВ «Агроконтракт-Н» та Особою-1 укладено договір оренди землі строком на 5 років. Пунктом 14.1 договору передбачено набрання ним чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації, яка здійснена 21.09.2009 р. Вказаним договором передбачено, що його дія продовжується на наступний термін, якщо жодна із сторін не пізніше ніж за 6 місяців до закінчення не отримала письмового повідомлення про намір припинити договірні відносини. У листопаді 2013 р. орендодавець направив орендарю лист-повідомлення про небажання продовжувати орендні відносини після закінчення строку договору. 22.04.2014 р. орендар направив орендодавцю лист-повідомлення про поновлення договору, до якого долучив проект додаткової угоди. За відсутності інформації щодо ухваленого орендодавцем рішення орендар припинив користування земельною ділянкою після 21.09.2014 р. (тобто по закінченню договору). 10.03.2015 р. орендодавець уклав договір оренди землі із іншою особою. Орендар звернувся до суду з вимогою про захист свого невизнаного переважного права на поновлення договору оренди землі.

Рішенням Новомиргородського районного суду Кіровоградської області від 23.11.2017 р. у справі №395/107/17 у позові відмовлено з підстав припинення переважного права орендаря через пропущення ним терміну його використання внаслідок несвоєчасного надіслання відповідного повідомлення орендодавцю, який сплинув за 6 місяців до закінчення строку договору [221]. Кваліфікація несвоєчасного повідомлення орендарем про свої наміри як підстави припинення переважного права на поновлення договору міститься також у правових висновках Верховного Суду (постанова Великої Палати Верховного Суду від 10.04.2018 р. у справі №594/376/17-ц [222]).

Постановою апеляційного суду Кіровоградської області від 22.03.2018 р. рішення суду першої інстанції скасовано та позовні вимоги орендаря задоволені. Зокрема, апеляційний суд зазначив, що заперечення проти поновлення договору оренди можуть надсилатися лише за умови попереднього звернення орендаря із повідомленням про намір скористатися цим правом. За відсутності з боку орендаря такого повідомлення у орендодавця фактично відсутні правові підстави заперечувати проти поновлення договору, оскільки орендарем таке бажання не висловлювалося, а відтак і заперечувати немає проти чого [223]. Позицію щодо обумовленості права орендодавця на заперечення проти поновлення договору фактом відповідного звернення до нього з боку орендаря поділяє також Верховний Суд [222].

Аналіз судової практики, в т.ч. практики Верховного Суду із аналогічних питань дозволяє дійти наступних висновків. По-перше, зазіхання на переважне право орендаря на поновлення договору шляхом його невизнання можливе за умови, якщо таке право виникло, тобто наявні *усі* необхідні для виникнення такого права юридичніфакти, а саме: (1) дії орендаря щодо: належного виконання орендарем своїх обов'язків за договором оренди; дотримання встановлених строків при повідомленні орендодавця про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; додання проекту додаткової угоди до листа-повідомлення; продовження користування земельною ділянкою; (2) дії або бездіяльність орендодавця, які мають прояв у наступних формах: укладання з орендарем договору оренди землі на наступний термін (дії); утримання від відмови в поновленні договору оренди (бездіяльність) [222].

По-друге, суб’єктом невизнання переважного права орендаря на поновлення договору може бути виключно орендодавець. Дії третіх осіб, які спрямовані або свідчать про невизнання наявності у орендаря відповідного права, в залежності від їх форми, можуть бути кваліфіковані як порушення права або оспорювання права.

По-третє, сукупність юридичних фактів, які є необхідними для кваліфікації поведінки орендодавця як невизнання переважного права орендаря на поновлення договору, складають: (1) бездіяльність у формі неповідомлення орендаря про своє небажання подовжувати з ним договірні відносини; (2) бездіяльність у формі ухилення від укладання договору оренди землі на новий термін.

*Оспорювання права* відображає такий стан правовідношення, коли суб’єктивне право заперечується у юрисдикційному органі [224, c. 219]. На відміну від невизнання права, якому притаманна пасивна форма прояву, оспорювання права передбачає активні дії сторін, їх вступ у низку матеріально-правових та процесуально-правових відносин. Особливості застосування цієї підстави захисту розглядатимуться у подальших підрозділах.

Підсумовуючи вищевикладене, можна відмітити, що, по-перше, порушення, невизнання та оспорювання як підстави захисту, визначені цивільним законодавством, у рівній мірі застосовуються до прав та інтересів орендодавців та орендарів землі. По-друге, при вирішенні питання щодо наявності/відсутності підстав для захисту інтересу у разі їх порушення має враховуватися його незабезпеченість юридичним обов'язком іншої сторони. По-третє, невикористання земельної ділянки орендарем є порушенням організаційного права та пов’язаного з ним інтересу орендодавця у разі, якщо: (1) договір оренди землі містить відповідну умову; (2) орендодавець зазнав збитків внаслідок невикористання землі, незалежно від змісту договору. По-четверте, кваліфікація невизнання права та пов’язаного з ним інтересу як підстави його захисту має ґрунтуватися на аналізі використання сторонами нормативних та договірних елементів захисту з дотриманням пріоритетності, притаманної конкретному виду права.

**2.2. Способи захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах**

Способи захисту прав належать до основоположних правових категорій. Як складова механізму правового регулювання, а саме правозастосування, спосіб захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах є похідним від сутності орендного правовідношення. Від вибору способу залежить ефективність захисту права, а як свідчить судова практика, інколи і можливість судового захисту.

Протягом тривалого часу теоретичне осмислення способів захисту прав традиційно здійснювалося скрізь призму прийнятої у національній правовій системі концепції прав людини (теологічної, природної, позитивістської, релятивістської, універсальної тощо). Втім бурхливий розвиток земельних відносин, який супроводжується появою розгалуженої системи прав, що різною мірою відображують інтереси орендарів та орендодавців землі, ослаблює ефективність моноконцептуального підходу до розуміння способів захисту прав сторін земельних відносин.

Особливу актуальність зазначена проблематика має для законодавства України про оренду землі, в якому наразі спостерігається своєрідний «мікс» одразу кількох концепцій – збережених з радянського періоду елементів позитивістської концепції, що втілені у нормах щодо цільового призначення земельних ділянок, особливого порядку укладення договору оренди земель державної та комунальної власності тощо; релятивістської концепції, які чинять вплив на норми щодо організаційно-економічних прав орендарів та орендодавців; універсальної концепції, зокрема, концепції ефективного захисту, яка останнім часом досить активно використовується при вдосконаленні процесуальних аспектів захисту.

За цих умов сутнісне навантаження терміну «спосіб захисту» потребує певної ревізії, що підтверджують дискусії навколо цього поняття у науковій літературі, активізація яких за часом збігається із отриманням учасниками відносин права звертатися за захистом до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна (ст. 55 Конституції України).

Зазначена конституційна норма обумовлює виникнення права на звернення до цих органів та установ вичерпністю потерпілим усіх національних засобів захисту. Стаття 6 Цивільного кодексу УРСР містила перелік засобів захисту [225], який в цілому увійшов до сучасних ЦК України, ГК України, ЗК України, але як способи захисту. У ст. 27 Закону України «Про оренду землі», присвяченій захисту прав орендаря та орендодавця на орендовану земельну ділянку, відповідний термін відсутній, але наведений перелік можливих дій потерпілого, які у вищезазначених Кодексах кваліфікуються як способи захисту.

Практичний аспект проблеми понятійної визначеності способів захисту полягає у забезпеченні права потерпілого на ефективний захист свого права та інтересу, в т.ч. у міжнародних судових установах та міжнародних організаціях. Як зауважує І. Романченко, якщо способи та засоби захисту прав не співпадають за змістом, то ст. 55 Конституції України не має відношення до меж застосування способів захисту цивільних прав. В свою чергу, у випадку, якщо способи та засоби захисту прав є тотожними за змістом, положення, викладені у ст. 55 Конституції України, можуть стосуватись і відносин, пов’язаних із використанням способів захисту цивільних прав [226, c. 20-24].

Важливість теоретичного вирішення цього питання підтверджується аналізом правових позицій, висловлених у судових рішеннях Європейського Суду з прав людини. Зокрема, у п. 145 рішення у справі Чахал проти Об'єднаного Королівства відзначено, що ст. 13 Конвенції гарантує на національному рівні ефективні правові засоби для здійснення прав і свобод, що передбачаються Конвенцією, незалежно від того, яким чином вони виражені в правовій системі тієї чи іншої країни. За деяких обставин вимоги ст. 13 можуть забезпечуватися всією сукупністю засобів, що передбачаються національним правом [174]. Тобто держави­учасниці Конвенції мають право на свій розсуд визначати структуру механізму захисту прав сторін, ієрархію та взаємозв’язки між його елементами, в т.ч. способами та засобами, що на перший погляд, нівелює значення термінологічної визначеності між засобами та способами захисту. Втім, у п. 43, 51 рішення у справі Гурепко проти України відтворена правова позиція, яка раніше висловлена Судом (справи Kopczynski проти Польщі №28863/95, 01.07.1998), Csepyova проти Словаччини №67199/01 від 14.05.2002 р. [227,228]) стосовно того, що ст. 13 Конвенції як така не гарантує право на оскарження або право на перегляд другою інстанцією у разі якщо заявником не вичерпані усі національні засоби захисту. Зокрема, у справі Гурепко проти України таким невикористаним заходом зазначено подання клопотання про продовження строків подання апеляції на рішення суду, що у контексті ст. 16 ЦК України, ст. 20 ГК України не кваліфікується як спосіб захисту [229].

Аналіз літератури свідчить про неодностайність наукових позицій щодо співвідношення способів та засобів захисту. У довідковій літературі зазвичай «спосіб» та «засіб» розрізняються. Так, у тлумачних словниках радянського періоду «спосіб» визначають як дію або систему дій, що вчинюються при виконанні роботи чи здійсненні діяльності, а «засіб» – як прийом, спосіб дії для досягнення чогось, або знаряддя (предмет, сукупність пристроїв) для здійснення певної діяльності [230, c. 674, 676]. У сучасних українських словниках «спосіб» розглядається як певна дія, прийом або ж система прийомів, *яка створює можливість* зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось, а «засіб» – як спеціальна дія, що *дає можливість* здійснити що-небудь, досягти чогось [231, c. 326, 1179].

Тобто спосіб захисту дозволяє потерпілій стороні визначитися із бажаним кінцевим результатом (що саме він воліє отримати), а засіб – за допомогою якого інструментарію планується досягнути цей результат (як реалізувати обраний спосіб захисту). Як зазначає О.В. Малько, категорія правового засобу пов’язує ідеальне (мета) з реальним (результат), включаючи одночасно як фрагменти ідеального – інструменти (засоби-встановлювання), так і фрагменти реального – технологію (засоби-діяння) [232, с. 360].

М.В. Шульга, П.Т. Філюк, О.В. Бринцев, обґрунтовують співвідношення способу та засобу захисту як ціле та його частину і вважають, що спосіб захисту земельного права громадян необхідно розглядати через призму загальнотеоретичних положень щодо можливих засобів, прийомів правового регулювання суспільних відносин. Отже, він може бути визначений як передбачені або санкціоновані законом заходи, спрямовані на припинення порушення за допомогою усунення перешкод у здійсненні земельного права шляхом примусового впливу на зобов'язану особу [233, c. 13; 234, с. 195]. Висловлена позиція підтримується В.І. Семчиком, В.Д. Андрійцьо, М.І. Брагинським, В.В. Вітрянським, О.В. Аушевою з уточненням, що такі заходи можуть бути реалізовані особою для захисту своїх цивільних прав та спрямовані не лише на припинення, але і попередження правопорушень, а також на відновлення порушених прав або надання певної компенсації особі, права якої порушені, у випадку неможливості відновлення порушеного права [235, c. 9; 236, с. 776; 237, с. 470-474].

О.П. Вершинін також ототожнює засоби та способи, розуміючи останні як завершальні акти захисту (тобто заходи – прим. авт.) у вигляді матеріально-правових дій або юрисдикційних дій щодо усунення перешкод на шляху здійснення суб'єктами своїх прав або припинення правопорушень, відновлення становища, яке існувало до порушення. Саме застосування конкретного способу захисту порушеного чи запереченого права і є результатом діяльності по захисту прав [215, с. 11]. Аналогічної позиції дотримуються В.І. Щербина, А.Г. Ярема, з яких останній, зокрема, зазначає, що ефективний засіб захисту порушеного права означає такий спосіб захисту права, який є адекватним наявним обставинам [238, c. 237-238; 239, с. 195-202]. На думку І.О. Дзери, застосування терміну «засіб», а не «спосіб» захисту в контексті ст. 16 чинного ЦК України є більш коректним [240, c. 30-33].

Інша група дослідників акцентує на нетотожності способів та засобів захисту. Зокрема, Р.О. Стефанчук, В.Ю. Савватєєв, А.А. Павлов, Т.М. Підлубна зазначають, що способи захисту носять матеріально-правовий характер, тоді як засоби – процесуально-правовий та є інструментами реалізації способів, які втілюються удіях по реалізації моделі (варіанта) правового впливу, закріпленої тим чи іншим способом [241, с. 13; 242, c. 5; 243]. Їх співвідношення виявляється в тому, що способи захисту – це ті заходи, за допомогою яких здійснюється примусова реалізація суб’єктивних прав, тоді як засоби захисту являють собою заходи, через які приводяться в дію способи захисту [244, с. 92].

О.О. Юрченко поділяючи позицію щодо нетотожності способів та засобів захисту прав, не підтримує інструментально-процесуальний підхід. На думку авторки, поняття «засоби захисту» є більш ємним, ніж поняття «способи захисту», оскільки в якості таких засобів виступають норми і принципи цивільного права, правозастосовні акти, договори, юридичні факти, заборони, заходи заохочення, заходи відповідальності і т.п. [245, с. 64]. Отже, якщо способи захисту передбачають лише наявність певної поведінки учасників цивільних відносин, то засоби захисту вбирають в себе не тільки вольові вияви суб’єктів, але і знаряддя, що дозволяють досягати необхідних результатів, в тому числі регулятивні та охоронні норми.

Віддаючи належне обґрунтованості висловлених наукових позицій, слід зауважити, що в контексті забезпечення права на ефективний захист розмежування між його способами та засобами є більш перспективним, адже у виборі способу захисту втілюється мета, бажаний результат, якого воліє досягнути сторона, звертаючись до захисту свого права. Як було зазначено, права сторін договору оренди землі розрізняються за характером та тривалістю втіленого у них інтересу. Відповідно і бажаний результат, на який спрямований захист того чи іншого права не завжди може бути уніфікований на нормативному рівні або заздалегідь передбачений у договорі оренди землі. Наприклад, захист економічного права орендодавця на отримання доходу у вигляді орендної плати, а також інтересу щодо максимізації зазначеного доходу може переслідувати мету відновлення порушеного становища (наприклад, шляхом стягнення простроченої заборгованості та збитків), усунення процедурних перешкод для своєчасного коригування розміру орендної плати (за допомогою зміни умов договору про перегляд розміру орендної плати), трансформації орендних відносин у інші (з використанням іншої договірної форми відносин або шляхом реалізації права на відчуження земельної ділянки тощо). Яка стратегія є найбільш прийнятною має вирішувати правовласник. Інша річ – яким чином та за допомогою яких засобів він планує реалізувати обраний спосіб. На цьому етапі правовласник має вступити у відносини із третіми особами (контрагентом за договором, судом, органом державної влади, органом місцевого самоврядування, нотаріусом тощо), які в залежності від можливих правових наслідків можуть бути регламентовані на нормативному або договірному рівні.

За таким підходом, не втручаючись у сферу інтересу, який захищається правовласником у рамках обраного ним способу захисту та може бути несправедливим, регулюючий потенціал спрямовується на побудову ефективної системи засобів взаємодії між особою, яка вважає своє право порушеним, особою, яку звинувачують у правопорушенні, та органом, до компетенції якого віднесені повноваження з надання захисту, з метою попередження реалізації несправедливих способів захисту права та втілення таких способів, що сприяють справедливому захисту. Отже, при вирішенні питання щодо підстав звернення особи за захистом до міжнародних судових установ та організацій підлягатиме оцінці не інтереси скаржника, що відображені у праві, яке він воліє захистити (це здійснюється на подальших етапах розгляду справи), а надані державою можливості отримати належний захист у рамках національного права.

Втім, попри суттєве значення правових норм і правових принципів, юридичних фактів та інших елементів механізму правового регулювання для здійснення ефективного захисту прав, включення їх до категорії засобів захисту не є виправданим, адже за таких умов стає абстрактною сама можливість вичерпання усіх можливостей національної системи правового захисту, яка є підставою виникнення права на звернення особи до міжнародних судових установ та організацій.

У якості кваліфікуючих ознак способу захисту прав у літературі визначають їх мету, спрямованість та детермінованість [246], які доцільно розглянути і стосовно захисту прав орендарів та орендодавців землі.

Основною *метою* захисту права є його відновлення, усунення перешкод у здійсненні права, а у разі неможливості цього – компенсація завданої правопорушенням шкоди [247, c.197]. Мета способу захисту є похідною від зазначеної мети та тісно пов’язана із категорією інтересу, який особа намагається задовольнити у найкращий спосіб за допомогою реалізації свого права. Як зазначав Є.В. Васьковський, немає позову без інтересу [248, c. 227]. Так само без інтересу немає захисту права. Наявність інтересу спонукає позивача вдаватися до активної легітимації та вимагати сприятливої для нього зміни суб’єктивного права та суб’єктивного обов’язку.

Втім мета способу захисту не завжди обумовлена наявністю порушення права та не обмежується виключно відновленням права та компенсацією шкоди у разі неможливості такого відновлення. В залежності від поточного стану задоволення інтересу та актуальності загроз його реалізації, вона також може полягати у зміні суб’єктивного права та суб’єктивного обов’язку орендаря та орендодавця землі:

на майбутнє (як превенція можливого порушення або як відповідь на очікувані зміни ринкової кон’юнктури (наприклад, при зміні попиту на земельні ділянки в цілому або конкретну земельну ділянку);

у поточному періоді з орієнтацією на застосування у майбутньому (як реагування на порушення зобов’язань стороною чинного договору оренди землі, так і без порушення – при зміні стратегії орендаря та орендодавця щодо шляхів задоволення інтересу впродовж дії договору);

пост-фактум – як спроба зменшити розрив між отриманим та очікуваним результатом за завершеним договором оренди землі, який виник внаслідок порушення обов’язків стороною договору або з об’єктивних причин.

Значення мети способу захисту полягає у тому, що вона виступає критерієм оцінки належності обраних стороною засобів та потенційної ефективності можливого захисту права. Як слушно зазначає А.М. Мірошниченко, витрачання значних ресурсів на судовий розгляд не завжди має позитивний результат, адже ухвалення та виконання судового рішення із земельних спорів може й не призводити до захисту права позивача. Наприклад, визнання недійсним нікчемного правочину не дає безпосередньої відповіді на питання про те, які ж права мають сторони у орендних правовідносинах, і навіть не дає відповіді на питання про те, чи наявні взагалі у сторін права, передбачені нікчемним правочином. Адже хоча із нікчемного правочину право не виникає, тотожне право може виникнути з іншого, дійсного правочину. Таким чином, за будь-якого рішення суду з цього приводу мета способу захисту – зміна суб’єктивних прав та обов’язків не досягається, а отже попри витраченні зусилля та дотримання норм матеріального та процесуального права захист не є ефективним [249, c. 26-31].

Втім, як свідчить аналіз зарубіжного досвіду, неефективність способу захисту земельних прав або інших суб’єктивних прав, пов’язаних із землею, не є виключно правовою проблемою. Її розв’язання має суттєве значення для функціонування держави в цілому, адже негативні наслідки неефективного захисту здатні виступити каталізатором руйнації, принаймні суттєвого обмеження можливостей держави виконувати власні функції.Так, дослідження зарубіжних вчених, свідчать, що нездатність передбаченого законодавством механізму захисту права забезпечити реалізацію обраного стороною способу захисту інтересу, втіленого у суб’єктивному праві, призводить до появи альтернативних державі інституцій надання захисту, зокрема, мафії.

У наукових працях О. Бандієри, Л. Франчетті, Д. Гамбетти, М. Веста, Ф. Варезе, присвячених феномену сицилійської, японської та російської мафії, доводиться, що їх розвиток є відповіддю на запит землевласників та землекористувачів у захисті своїх прав у прийнятний для них спосіб [250; 251; 252; 253; 254]. Передумовою виникнення цих процесів стала трансформація феодальної (народної) власності на землю, яка призвела до різкого зростання кількості землевласників та орендарів землі, наділених правомоччями власника у сучасному розумінні, що реалізувалися в умовах нестабільного та неефективного захисту, який перебував на початкових стадіях адаптації до нових умов. Неможливість задоволення суб’єктивного інтересу шляхом захисту суб’єктивного права за правилами національного законодавства обумовили суспільно-небезпечну трансформацію поведінки учасників земельних, в т.ч. орендних відносин, а саме зростання звернень до мафіозних структур як арбітрів на тлі зниження довіри до державних інститутів.

Зокрема, правове моделювання, проведене О. Бандієрою, вказує на такі фактори сталості мафії, які пов’язані із нездатністю правового механізму створити умови для досягнення мети обраного способу захисту: (1) орендар та орендодавець землі рівною мірою зацікавлені у тому, щоб жоден з них не отримував захист від мафії, але наявні правові захисні механізми не дозволяють їм задовольнити суб’єктивний інтерес, отже апелювання до мафії стає домінуючою стратегією для обох сторін; (2) для орендодавця землі є оптимальною «купівля захисту» у мафії, попри негативний вплив на економічні права та інтереси, адже він отримує гарантії задоволення інтересів, пов’язаних із організаційними та організаційно-економічними правами; (3) для орендаря «захисна угода» з мафією також є прийнятною, оскільки вона дозволяє задовольнити економічний інтерес у незбільшенні орендної плати за землю, на чому наполягає орендодавець, який повинен нести «витрати на захист». Захист економічних прав орендаря, зазвичай відбувається шляхом звуження його організаційних та організаційно-економічних прав, зокрема, шляхом переуступки права оренди стосовно частини земельної ділянки іншій особі, яка нестиме додаткові витрати орендодавця на захист; (4) прибуток мафії від здійснення «захисної діяльності» знаходиться у прямій залежності від кількості осіб, що звертаються за захистом своїх прав, тобто фрагментація земельної ділянки та пов’язане з нею зростання небезпеки для орендодавця землі стає своєрідним напрямом її менеджменту [250, c. 218-244].

У юридичній літературі за критерієм мети виділяють способи, застосування яких дозволяє: (1) підтвердити (засвідчити) право або припинити обов’язок; (2) попередити або припинити порушення права; (3) відновити порушене право і (або) компенсувати втрати, понесені у зв’язку з правопорушенням [255, c. 41-45].

*Спрямованість способу захисту* полягає у його впливі на юридично значущу поведінку особи, яку потерпілий вважає порушником свого права (інтересу). Спрямованість способу захисту підпорядкована його меті. Водночас якщо мета способу характеризує певну абстрактну бажану модель задоволення інтересу від реалізації права, передбаченого орендним законодавством, незалежно від наявності відповідного договору як такого, то спрямованість способу дозволяє його конкретизувати, враховуючи зміст домовленостей та компромісів, досягнутих з контрагентом. Отже, спрямованість способу захисту засвідчує відносний суб’єктивний зв'язок конкретних сторін (legitimatio ad causam), який проявляється між правом (навіть уявним) особи на вимогу (активна легитимація) та обов’язком (навіть уявним) іншої особи бути відповідальним за цією вимогою.

У юридичній літературі за критерієм спрямованості способи захисту поділяються на:

зобов’язально-правові, які спрямовані на захист суб’єктивного права особи, яка на момент правопорушення перебувала у зобов’язальних відносинах з порушником, наприклад, відновлення стану орендованої земельної ділянки, якщо погіршення відбулося внаслідок дій орендаря землі;

речово-правові, які спрямовані на захист суб’єктивного права особи, яка на момент правопорушення не перебувала у зобов’язальних відносинах з порушником, наприклад, відновлення стану орендованої земельної ділянки, якщо погіршення відбулося внаслідок дій третіх осіб;

спеціальні, які стосуються особливих випадків порушення прав орендаря та орендодавця землі, та зумовлені особливим колом уповноважених чи зобов’язаних осіб та надзвичайними обставинами (відшкодування збитків у разі відчуження орендованої земельної ділянки для суспільних потреб) [256].

Попри певну невиразність відмінностей між другою та третьою класифікаційною групою, яка надає підстави співвідносити їх як родове та видове, наведена класифікація демонструє наявність суб’єктивного зв’язку, який може мати різний характер в залежності від обставин порушення права.

Підґрунтям теоретичних уявлень щодо підстав виникнення суб’єктивного зв’язку між особою, яка вважає, що її право порушене, та особою, яку звинувачують у порушенні, є матеріально-правова та процесуально-правова концепції позову. Основним постулатом першої концепції, яка спиралася на класичне тлумачення позову у римському праві, виступало визнання юридично значущими лише вимоги, яка виходила з існування у особи дійсного, але порушеного суб’єктивного права. Таким чином, спрямованість способу захисту є жорстко детермінованою скоєним правопорушенням, особою правопорушника та наявністю дійсного права. Значення інтересу як першопричини захисної активності особи та можливість превенційного захисту виходять за межі цієї концепції. Зазначений підхід знайшов відображення, зокрема, у першому Цивільному процесуальному кодексі Франції (1806 р.) [257]. У подальших кодифікаціях процесуального законодавства, зокрема, Прусії, Австрійської імперії та інших країн, включаючи і Францію, «прив’язка» до дійсного суб’єктивного права суттєво послабшала та трансформувалась у взаємозв’язок між правом на захист та правом мати суб’єктивне право [258, c. 122-132].

Діалектика правових підходів, з одного боку, дозволила охопити захистом не лише право, а і інтерес, що втілюється у такому праві, в т.ч. попередити негативний розвиток правовідносин ще до того, як відбудеться правопорушення, але з другого боку, посилила значення суб’єктної визначеності. Необхідною умовою коректної спрямованості способу захисту є пряма залежність між ускладненням (неможливістю) задоволення інтересу однієї особи та юридично значущою поведінкою іншої особи, між якими наявний правовий зв'язок.

Нехтування зазначеною вимогою призводить до розбалансованості та неефективності обраного стороною способу захисту з точки зору досягнення його мети. Найпоширенішим випадком неспівпадіння мети та спрямованості є штучне розширення суб’єктного складу захисного правовідношення шляхом включення до нього третіх осіб, які не є стороною договору оренди землі. Зокрема, це стосується вимог з визнання неправомірними дій органів державної влади щодо державної реєстрації договорів оренди землі. Як справедливо зауважує А.М. Мірошниченко, за жодних обставин між існуванням права на земельну ділянку та дійсністю (чинністю) державних актів знак «дорівнює» поставити не можна [249, c. 26-31]. Тобто наявність/відсутність державної реєстрації договору оренди землі безпосередньо не впливає на можливість задоволення інтересу сторони договору, тому спрямованість способу захисту на юридичну оцінку цього факту не сприятиме досягненню мети захисту.

Так, 19.11.2007 р. між ОСОБА\_1 (орендодавець-1) та ТОВ «Саторі-С» (орендар) укладено договір оренди землі строком на 10 років. Державна реєстрація договору не здійснювалась. У березні 2010 р. орендодавець-1 померла, а земельна ділянка успадкована ОСОБА\_2 (орендодавець-2). Згідно з п. 40 договору оренди землі перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи не є підставою для змін умов або розірвання договору. 19.04.2010 р. договір оренди землі був зареєстрований у Кіровоградському районному відділі ДП «ЦЗДК». 24.12.2013 р. між орендодавцем-2 та орендарем укладена додаткова угода до договору оренди землі, якою, зокрема, збільшено розмір орендної плати.

У січні 2017 року орендодавець-2 звернувся до суду з позовом про визнання договору оренди землі неправомірним та повернення земельної ділянки з незаконного володіння орендаря. Правовими підставами, на яких ґрунтувався позов, зокрема, зазначена неправомірна державна реєстрація договору оренди землі після смерті орендодавця-1, внаслідок чого договір слід вважати таким, що не пройшов державну реєстрацію, не набув чинності і не є укладеним, а отже земельна ділянка має бути повернута з незаконного володіння орендаря. Рішенням Кіровоградського районного суду Кіровоградської області від 03.02.2017 р. позов задоволено у частині повернення земельної ділянки з незаконного володіння. Рішенням апеляційного суду Кіровоградської області від 18.05.2017 р. рішення суду першої інстанції скасовано та ухвалено нове рішення про відмову в позові. Верховний Суд підтримав позицію апеляційної інстанції (постанова від 19.04.2019 р. у справі № 390/34/17).

Зокрема, Суд виходив з такого. Після переходу права власності на земельну ділянку орендодавець-2 продовжував виконувати договір оренди землі, уклав додатковий договір з орендарем щодо розміру орендної плати, у такий спосіб скоригувавши дії орендаря у відповідності до свого розуміння економічного інтересу від орендного правовідношення. За таких умов вимоги про визнання договору оренди землі неукладеним та повернення земельної ділянки з незаконного володіння суперечать його попередній поведінці і є недобросовісними. Спираючись на раніше висловлені правові позиції (зокрема, у постанові від 05.06.2018 р. у справі № 338/180/17), а також Принципи, визначення і модельні правила європейського приватного права, Суд дійшов висновку про застосування доктрини venire contra factum proprium (заборони суперечливої поведінки), яка базується на римській максимі «non concedit venire contra factum proprium» (ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці), та принципі добросовісності та чесній діловій практиці, як неприйнятності поведінки, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них, та відмовив орендодавцю-2 у задоволенні касаційної скарги [259].

Втім зміна спрямованості способу захисту права, порушеного внаслідок недотримання законодавства з питань державної реєстрації, створює можливість отримати інший результат. Так, відповідно до ст. 17 Закону України «Про оренду землі» об’єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом. Отже, саме з реєстрацією права оренди закон пов’язує виникнення прав і обов’язків сторін за договором оренди землі, а тому логічним видається висновок, що початок строку договору має рахуватись з часу реєстрації права оренди земельної ділянки у встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» порядку.

До такого ж правового висновку прийшов Верховний Суд України у постанові від 13.06.2016 р. у справі № 6-643цс16, у якій зазначив, що цивільні права та обов’язки, на досягнення яких було спрямоване волевиявлення сторін під час укладення договорів оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації [260]. Аналогічний підхід міститься у імперативній нормі ст. 640 ЦК України, відповідно договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації – з моменту державної реєстрації.

Натомість, як свідчить судова практика, досить поширеним є невиконання або несвоєчасне виконання орендарем вимоги щодо реєстрації права оренди, що призводить до порушення права орендодавця на повернення земельної ділянки, у строк, який обумовлювався сторонами при укладенні (підписанні) договору оренди. Особливий прояв це має стосовно земель сільськогосподарського призначення. У переважній більшості випадків така ситуація відповідає інтересам обох сторін договору – орендар має змогу провадити господарську діяльність на орендованій ділянці, орендодавець отримує орендну плату, а його ділянка підтримується у належному стані. Але зазначений баланс інтересів при порушенні права зберігається до того часу, поки орендодавець не вирішить припинити оренду земельної ділянки.

Як приклад можна навести справу, яка розглядалась апеляційним судом Вінницької області 5.09.2016 р., за позовом ОСОБА\_1 до Приватного підприємства «Агропромислова фірма «Ізія» про розірвання договору оренди землі, в якій було встановлено, що договір оренди сторони уклали 11.05.2004 р., а зареєстрований він був Вінницькою регіональною філією ДП Центр ДЗК лише 15.05.2007 р., тобто більш ніж за 3 роки після його підписання сторонами. При цьому жодна із сторін не заперечувала того факту, що фактичне використання земельної ділянки почалося у 2004 р., навіть ще до підписання договору, із самого початку весняно польових робіт [261].

Підписуючи договір оренди строком на 15 років і передаючи земельну ділянку у користування орендареві, орендодавець сподівається на те, що договір має припинитись саме після такого строку. Натомість орендар вважає, що ділянкою він може користуватись 15 років, які починають відліковуватися після державної реєстрації договору оренди. Такий стан речей створює передумови для зловживання правом орендарем, адже він заінтересований у тому, аби реєстрація договору відбулася якомога пізніше, що може подовжити фактичне користування земельною ділянкою на роки порівняно із строком, обумовленим у договорі оренди.

Реальність такого зловживання обумовлена і тим, що п. 3 ч. 1 ст. 2, п. 2 ч.1 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов’язок звернутись із заявою про реєстрацію договору покладається саме на орендаря, як на особу, яка набула речове право щодо земельної ділянки. Втім ані цей Закон, ані Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015 р., не встановлюють строку, у який таке зобов’язання має бути виконаним, та відповідальності за його порушення.

З врахуванням правової природи організаційних прав орендаря та орендодавця землі, ефективність яких залежить від оптимального поєднання договірного (як пріоритетного) та нормативного елементів у правовому регулюванні, спрямованість способу захисту зазначеного права може визначатися у відповідних напрямах. Зокрема, якщо орендодавець надає переваги договірному рівню регулювання, спосіб захисту може включати зміну договору шляхом його доповнення у якості істотної умови щодо обов’язку орендаря здійснити державну реєстрацію у визначений договором термін із встановленням санкцій за невиконання або без їх застосування. В залежності від конкретних обставин, такі зміни можуть вноситися як у договірному, так і у судовому порядку. Форма та спосіб захисту зазначеного організаційного права обумовлюють вибір засобів захисту (вимога вчинити дію, зміна умов договору, примус до виконання обов’язку в натурі, негативне стимулювання орендодавця шляхом ініціації застосування до нього санкцій, передбачених ст. 53-1 КУпАП України або ст. 197-1 КК України тощо).

У разі, якщо орендодавець вважатиме за прийнятне використання нормативного рівня регулювання, спосіб захисту отримає інше спрямування. Статтею 3 ЦК України у якості основних засад цивільного законодавства визначені справедливість, добросовісність та розумність. У контексті цих основоположних принципів набуває значення, як саме при укладенні (підписанні) договору оренди землі сторони розуміли момент, з якого починається перебіг строку його дії, з врахуванням усіх обставин (отримання орендної плати, початок використання земельної ділянки тощо). Вразі встановлення, що при укладенні (підписанні) договору сторони вважали, що строк його дії починається з моменту підписання, або початку використання земельної ділянки орендарем (що може залежати, наприклад, від сезонних особливостей використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, або ділянок для будівництва об’єктів нерухомості), і фактичне виконання умов договору (використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та сплата орендної плати) почалось до реєстрації права оренди, то договір має бути припиненим, а земельна ділянка повернута власнику після спливу визначеного у договорі строку його дії, який би обчислювався з моменту укладення (підписання) договору чи початку виконання його умов [262].

Характеристику *детермінованості* способузахисту прав орендарів та орендодавців в земельних відносинах також доцільно розглянути з урахуванням підходів до такого явища в суміжних відносинах. *Детермінованість* способу захисту передбачає наявність певного, заздалегідь визначеного способу захисту стосовно певного порушення права. Обов’язковість такої ознаки способу захисту неодностайно сприймається як у теорії, так і в практичній діяльності. Так, О.О. Хрипун позитивно оцінює чітку нормативну визначеність способів захисту у земельних відносинах, адже «закладання у економічну систему таких публічно-правових обмежень буде доводити до певного порядку майнові відносини між непідпорядкованими один одному суб’єктами господарювання, що завжди тяжіють до збагачення будь-якою ціною під прикриттям так званої свободи договору. Суспільство не може припустити, аби у сфері господарювання усі договірні відносини ґрунтувалися на підставі винятково приватно-правової свободи» [263, c. 165-169]. О.П. Подцерковний також розглядає конкретизацію способів захисту прав на землю в ЗК України як шлях, що дозволяє забезпечити реальний захист прав у сфері земельних правовідносин та утворити чіткі та ефективні механізми захисту прав на землю [264, c. 34-39].

О. Кириєнко поділяє позицію щодо права особи на вибір належного способу захисту, втім апелює до механізму функціонування загальної системи права, яка на відміну від англосаксонської, вимагає визначеності щодо переліку можливих способів законом. Тобто способів захисту поза межами закону у загальній системі права не існує [265]. А.М. Мирошніченко також висловлюється на користь «закритого» переліку способів захисту прав, вважаючи, що у разі відсутності у законі способу, застосування якого вимагає позивач, суд повинен відмовити у позові [249, c. 30].

Правовим підґрунтям такого висновку слугують норми матеріального та процесуального законодавства. Зокрема, ст. 20 ГК України містить невичерпний перелік способів захисту прав, до яких може вдаватися суб’єкт господарювання, але із загальним обмеженням його власного розсуду «іншими способами, передбаченими законом» (частина 2 зазначеної статті).

У цивільних відносинах підхід щодо цього питання дещо ліберальніший – ч. 2 ст. 16 ЦК України передбачено, що суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках. Стаття 5 ЦПК України продовжує магістральний напрям на забезпечення вільного вибору способу захисту: «Здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. У випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону». Втім у сфері земельних відносин з участю фізичних осіб принцип свободи вибору способу захисту не застосовується, оскільки ч. 3 ст. 152 ЗК України передбачена можливість обирати способи захисту виключно з числа передбачених цією статтею або законом. При цьому ст. 32 Закону України «Про оренду землі» не містить спеціальних способів захисту прав, які б розширювали можливості орендаря або орендодавця землі у порівнянні з вже наданим їм як учасникам цивільних відносин загальним «пакетом» способів захисту. Зокрема, у зазначеній статті згадується лише право орендаря витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами і юридичними особами України, іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, у тому числі міжнародними об’єднаннями та організаціями. За формальним підходом орендодавець може розраховувати виключно на перелічені у ЗК України способи захисту своїх прав.

Зазначена позиція відображена у судовій практиці. Так, у постанові Верховного Суду від 22.08.2018 р. у справі № 925/1265/16 наголошено, що власник порушеного права може скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права, зокрема визначеним ч. 3 ст. 152 ЗК України, або ж іншим способом, який передбачено законом. Також касаційна інстанція змінила рішення судів попередніх інстанцій, які «прийняли правильні процесуальні рішення про відмову в позові, але з помилкових мотивів пропуску позивачами позовної давності, а не з огляду на відсутність порушення визначеним відповідачем прав позивачів та обранням останніми неефективного способу захисту прав» (п. 5.26 зазначеної постанови [266]).

Прихильники концепції ефективного захисту виходять із зворотної взаємозалежності між якісною придатністю способу для досягнення мети захисту та нормативністю його встановлення: чим вище ступінь регламентації можливих способів захисту у законодавстві, тим менша можливість особи побудувати унікальну лінію захисту, яка матиме найповнішу кореляцію з його індивідуальним інтересом. Отже, детермінованість способів захисту права законом може стати на заваді у пошуку способу, котрий найбільш ефективно захищає порушене право особи у певних життєвих обставинах.

Зокрема, А.Г. Ярема піддає гострій критиці ситуацію, коли особа має матеріальне право та процесуальне право звернутись до суду з вимогою про захист цього матеріального права у разі його порушення, але суд не може задовольнити позов, оскільки спосіб захисту права, про який просить позивач, не передбачений законом чи договором [239, с. 195-202]. С.О. Бородовський виходить із загального принципу диспозитивності цивільних відносин та свободи договору. Договірний спосіб захисту права не може бути використано у спорі з третіми особами, що не є сторонами відповідного договору, але у відносинах між контрагентами такий підхід відповідає загальнотеоретичній концепції, відповідно до якої юридичним визнається таке відношення, права та інтереси з якого можуть бути захищені в судовому порядку. Тому відсутність ефективного захисту права ставить під сумнів саме правовий характер дій суб’єктів відповідного відношення. З урахуванням зазначеного та виходячи із змісту ст. 55 Конституції України автор доходить висновку, що відсутність забезпечення судового захисту прав особи від їх порушення іншою особою свідчать про те, що таке відношення його учасників не може бути визнане правовим [267, c. 67-85].

Теза про недоцільність детермінованості способів захисту законом ґрунтується на притаманному загальноєвропейській правовій доктрині розумінні функцій суду як інституції, що наділена правом заповнити прогалину в правовому регулюванні спірних відносин. Адже зазвичай спори виникають у тих відносинах, щодо яких немає правового регулювання або воно характеризується існуванням колізій і не усуває основних передбачуваних конфліктів між учасниками відносин. Тому рішення суду розглядається як своєрідний вид їх правового врегулювання. За таких умов на розсуд суду не повинні впливати жорсткі обмеження.

Аналогічний підхід використовується і в правових системах англосаксонського права, зокрема, у США. Так, законодавство про оренду землі штату Арканзас виходить з пріоритетності прав орендодавця землі, що відбивається як у змісті договору оренди, так і захисті прав його сторін. Втім за судом залишається право відмовити у захисті прав орендодавця у обраний ним спосіб не тому, що цей спосіб не відповідає закону (він може бути прямо передбачений законом) і не тому, що спосіб захисту не передбачений у договорі (він може бути у ньому передбачений), а з тих підстав, що передбачений законом та/або погоджений сторонами у договорі спосіб захисту сильної сторони не є адекватним правопорушенню, яке сталося. Дослідниками позитивно оцінюється таке право суду, адже завдяки його реалізації забезпечується вирівнювання диспаритету між збалансованим федеральним законодавством та прокредиторським законодавством штату [268, c. 71-82].

Втім абсолютизація розсуду суду у літературі також не підтримується. Зокрема, Р. Закржевські наголошує, що у намаганні забезпечити ефективний захист прав не варто переоцінювати значення розсуду суду, який не є панацеєю та в жодному випадку повинен бути не абсолютним, а орієнтованим на певні норми-принципи [269].

Правовою підставою необов’язковості ознаки детермінованості способу захисту є ст. 55 Конституції України, яка закладає основи можливостей захисту права, виходячи саме з підвалин природно-правового підходу, а також ст. 162 КАС України, відповідно до якої суд не обмежений способами захисту, визначеними у цієї статті, а також може здійснити захист в інший спосіб, який не суперечить закону і забезпечує ефективний захист прав, свобод, інтересів людини і громадянина, інших суб’єктів у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку суб’єктів владних повноважень (ч. 2 зазначеної статті).

Слід зауважити, що у судовій практиці знайшов відображення і такий підхід. В окремих постановах Верховного Суду визнається неправильною позиція судів, які відмовляють у позові у зв’язку з тим, що позивач обрав спосіб захисту, не встановлений законом або договором. У цих випадках необхідно виходити із загальних засад захисту прав, свобод та інтересів, визначених Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, зокрема, права осби на можливість учинення в суді чи органі з розгляду скарг будь-якого позову стосовно її цивільних прав та обов’язків [270].

Серед переваг «відкритого» переліку способів захисту потрібно відмітити можливість конструювання стратегії, максимально спрямованої на захист суб’єктивного інтересу, який важко уніфікувати на рівні норми або заздалегідь визначити у договорі. З точки зору публічного інтересу у забезпеченні справедливого та сталого обороту істотним фактором є можливість виправити дисбаланс прав, який виникає внаслідок зіткнення суб’єктивних інтересів орендаря та орендодавця землі, кожен з яких вимагатиме преференцій переважно для себе. В умовах «відкритого» переліку способів захисту рішення суду може бути компромісним, але все одно таким, що спрямоване на ядро конфлікту, а не на другорядні аспекти взаємовідносин сторін договору оренди землі, які так чи інакше стосуються цього ядра. Похідним від цієї переваги також є процесуальна економія, яка відбиватиметься у безперервності судового процесу, відсутності необхідності подання нових позовів, навіть якщо протягом розгляду справи позивач змінить свої первісні вимоги.

Вадами «відкритого» списку, на які найчастіше звертається увага науковцями та практиками, є зростання ризиків порушення балансу прав сторін при здійсненні захисту. По-перше, за своєю природою будь-який спосіб захисту права тягне істотне обтяження прав, свобод і законних інтересів відповідача. Як зазначає О.А. Бринцев, наразі дієві запобіжники для недопущення порушення прав відповідача шляхом зловживання позивачем своїм правом на захист відсутні [246]. За цих умов можливість створювати безліч непередбачуваних способів захисту, лише загострюватиме вразливість відповідача, неправомірність або недобросовісність дій якого на момент виникнення відповідних обтяжень не є очевидною. Водночас дотримання принципу об’єктивності та неупередженості судочинства створює передумови для попередження необґрунтованого обтяження прав відповідача.

По-друге, одночасно із правом конструювати спосіб захисту своїх прав у відповідності до власного розуміння інтересу позивач отримує ризик спотворення цього інтересу судом у разі, якщо суд дійде висновку, що порушення права відбулося у інший спосіб, ніж зазначений позивачем та відповідно потребує іншого підходу для забезпечення його відновлення. Натомість завданням судочинства є не задоволення суб’єктивних інтересів, а справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави. Отже, якщо спосіб захисту, який використовує позивач не призводить до такого відновлення його права, що відповідає принципу справедливості, суд має виконати своє завдання у інший спосіб. В цьому контексті важливим є дотримання таких основних вимог, як: (1) забезпечення відповідності між характером права, що захищається, та способом його захисту; (2) спрямованість способу захисту, передусім, на відновлення порушеного права, і лише у випадку неможливості або об’єктивної недоцільності такого відновлення – на компенсацію збитків.

По-третє, впровадження «відкритого» переліку способів захисту вимагає зміни у філософії судочинства, правосвідомості та правовій культурі в цілому, яка має супроводжуватися переходом від орієнтації на зміст закону до пріоритетності права. Правовими передумовами таких змін є ст. 8 Конституції України, яка визнає верховенство права (не закону), гарантії верховенства права у судочинстві (ст. 10 ЦПК України, ст. 11 ГПК України, ст. 6 КАС України). У цьому сенсі спірною є аргументація О.А. Бринцева на користь «закритого» списку способів захисту з огляду на те, що суду оцінити чи суперечить спосіб закону шляхом порівняння його з вичерпним «білим списком» набагато простіше, ніж дати оцінку невідповідності способу захисту відкритому «чорному списку» [246]. Призначенням інституту захисту є відновлення порушених прав сторін. Інституція, яка в межах своїх повноважень здійснює такий захист (суд, органи державної влади ін.), виконує інструментальну функцію та не повинна перебирати на себе роль третьої сторони, яка має інтерес, в т.ч. службовий до спрощення алгоритму діяльності.

Як зазначалося, ефективність реалізації прав орендодавця та орендаря землі обумовлюється адекватною моделлю співвідношення нормативного та договірного елементів у їх правовому регулюванні. Для економічних прав така модель ґрунтується на договірному елементі; організаційних – на поєднанні нормативних та з перевагою останніх; організаційно-економічних – на протилежній пріоритетності. Зазначена закономірність має відбиватися на визначенні ступеня детермінованості способів захисту відповідних прав.

Наведене вказує на те, що спосіб захисту *економічних прав* не потребує обов’язкової детермінованості на жодному рівні. Це не виключає можливості використовувати способи захисту цивільного права, які визначені законом або договором, але така визначеність не повинна мати обмежувального характеру. Спосіб захисту *організаційних прав* може відрізнятися від передбачених законом, але за умови його визначення у договорі. *Організаційно-економічні права* мають захищатися у спосіб, зазначений законом.

Наразі ЦК України, ГК України та ЗК України, попри певні розбіжності у переліку способів захисту прав, тяжіють до збереження ознаки їх детермінованості на рівні закону. Частина 2 ст. 16 ЦК України хоча і передбачає можливість застосування договірних способів захисту, але за умови прямого визначення такої можливості у законі. За таких умов, не порушуючи загальної логіки законодавця щодо рівня та ступеня детермінованості способів захисту прав, доцільно запровадити диференційований підхід щодо зазначеного питання у Законі України «Про оренду землі». Зокрема, для забезпечення взаємозв’язку між характером права та способом його захисту пропонується передбачити право орендаря і орендодавця обирати спосіб захисту своїх прав на власний розсуд, для чого необхідно доповнити ст. 27 цього Закону України окремою частиною наступного змісту:

«2. Орендар та орендодавець мають право обирати спосіб захисту своїх прав на власний розсуд.

Права орендодавця, передбачені пунктом 1 частини першої статті 24 цього Закону, а також права орендаря, передбачені пунктом 1 частини першої статті 25, статтями 8 – 9 цього Закону, захищаються у спосіб, передбачений законом або договором.

Права орендодавця, передбачені пунктами 2 – 3 частини першої статті 24 цього Закону, а також права орендаря, передбачені пунктами 2, 4 статті 25 цього Закону, захищаються у спосіб, передбачений законом».

Частину другу та третю статті 27 Закону України «Про оренду землі» вважати відповідно третьою та четвертою».

Таким чином, вищевикладене дозволяє зробити наступні висновки. Кваліфікуючими ознаками способу захисту є його мета, спрямованість та детермінованість. В залежності від поточного стану задоволення інтересу, втіленого у праві орендодавця та орендаря землі, яке захищається, та актуальності загроз його реалізації, мета способу захисту може полягати як у відновленні права або компенсації збитків у разі неможливості такого відновлення, так і у зміні суб’єктивного права та суб’єктивного обов’язку орендаря та орендодавця землі на майбутнє, у поточному періоді з орієнтацією на застосування у майбутньому, пост-фактум. Необхідною умовою коректності спрямованості, яка обумовлює збалансований та ефективний захист прав орендаря та орендодавця землі, є пряма залежність між ускладненням (неможливістю) задоволення інтересу однієї особи та юридично значущою поведінкою іншої особи, між якими наявний правовий зв'язок. Ступінь детермінованості способу захисту має обумовлюватися видом права орендаря та орендодавця землі, яке захищається, та може бути невизначеною (для захисту економічних права), договірною (для захисту організаційних прав), нормативною (для захисту організаційно-економічних прав).

**2.3.** **Форми захисту прав орендаря та орендодавця землі**

Для зясування форм захисту прав орендаря та орендодавця землі доцільно звернутись до загальних положень щодо такого явища. Відповідно до ст. 55 Конституції України кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань. Умовою реалізації зазначеного конституційного права є, передусім, правомірна поведінка орендаря та орендодавця землі, яка може охоплювати: (1) відносні правовідносини із іншою стороною договору оренди землі-порушником, які передбачені законом або договором; (2) відносні правовідносини із третіми особами, які уповноважені здійснювати певні правозахисні повноваження (суд, органи державної влади, органи місцевого самоврядування, нотаріус, медіатори та ін.); (3) абсолютні правовідносини (наприклад, реалізація права власності орендаря землі на вироблену ним сільськогосподарську продукцію). Дії орендаря та орендодавця землі, спрямовані на захист своїх прав повинні мати відповідну форму. Питання форми захисту у науковій літературі є дискусійним.

Вибір форми захисту здійснюється орендарем та орендодавцем землі самостійно відповідно до обраного ними способу захисту та з врахуванням законодавчих обмежень щодо порядку здійснення певних засобів захисту. Так, якщо спосіб захисту порушеного права передбачає застосування засобу захисту, щодо якого встановлений виключно судовий порядок, наприклад, визнання договору оренди землі недійсним, форма захисту охоплюватиме процесуальні правовідносини у зв'язку зі здійсненням правосуддя у відповідній справі. За відсутності жорстких обмежень стосовно порядку реалізації засобів захисту, наприклад, щодо відновлення стану земельної ділянки, його форма обирається особою на власний розсуд.

Натомість вибір форми захисту має суттєве значення для забезпечення ефективного захисту права. Некоректна обрана форма захисту може призвести до марної втрати часу, що в свою чергу, може відбитися на можливості запобігання порушенню права або поглибленні негативних наслідків правопорушення, яке вже відбулося. Жодна з форм захисту не має пріоритету перед іншими, тому її вибір є вільним від впливу чинників об’єктивного або суб’єктивного характеру, що підтверджує судова практика.Так, 25.02.2011 р. між Особа-1 (далі – орендодавець-1) та ПП «Куземин-Агро» (далі – орендар) укладено договір оренди землі строком на 5 років, який відповідно до додаткової угоди від 27.01.2016 р. подовжено ще на 5 років. Пунктом 40 зазначеного договору передбачено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору. 09.02.2016 р. орендодавець-1 померла. 06.09.2016 р. Особа-2 (далі – орендодавець-2) отримала свідоцтва про право на спадщину за законом, відповідно до якого до неї перейшло право власності на земельну ділянку.

Орендодавець-2 виявила бажання самостійно господарювати на земельній ділянці. Нею була обрана неюрисдикційна форма захисту свого права власності, у рамках якої вона звернулася до орендаря та в усній формі запропонувала йому розірвати договір оренди землі. Втім отримала відмову.

Наступна форма захисту, до якій вдалася орендодавець-2, – юрисдикційна. Рішенням Охтирського міськрайонного суду Сумської області від 16.02.2017 р. у справі №583/9/17 її позовні вимоги про розірвання договору оренди землі були задоволені. За результатами перегляду рішення у апеляційній інстанції зазначене судове рішення скасоване та у позові відмовлено. Зокрема, апеляційна інстанція надала пріоритетного значення самозахисту та оцінила усне звернення до орендаря як неналежний доказ зусиль орендодавця-2 щодо врегулювання спору. Постановою Верховного суду від 20.02.2019 р. рішення апеляційного суду скасовано та залишене в силі рішення суду першої інстанції. Зокрема, Верховний Суд підкреслив, що навіть порушення орендодавцем-2 статті 148-1 ЗК України про обов’язок повідомлення орендаря про зміну власника земельної ділянки не позбавляє його права напряму через суд вимагати розірвання договору оренди землі [271], тобто позиція апеляційної інстанції щодо наявності певної ієрархії форм захисту організаційного права орендодавця землі визнана необґрунтованою.

В довідковій літературі під формою розуміється спосіб існування змісту, його внутрішня структура, організація і зовнішній вираз [272, c. 617]. В юриспруденції форма означає визначений спосіб зовнішнього вираження правового явища [74, c. 162]. Законодавство не оперує терміном «форма захисту». У тексті нормативно-правових актів для визначення питання форми захисту використовуються категорія «порядок» (судовий порядок, визначений законом порядок), яка попри органічний зв'язок із змістом форми захисту, тим не менш, характеризує лише одну з її граней – процесуальну, втім матеріальний аспект форми захисту залишається поза увагою.

Аналіз юридичної літератури з цього питання свідчить, що «лінія вододілу» у поглядах науковців на правову сутність форми захисту проходить за характером зазначеної категорії. Частина дослідників відзначає простий, «плаский» характер форми захисту (матеріальний або процесуальний), адже вона не є правовим явищем та не може одночасно виступати у багатоаспектному вимірі. Інші – наполягають на комплексному, «рельєфному» характері форми захисту, у якому матеріальні та процесуальні аспекти є взаємопов’язаними та взаємообумовленими.

Позиції прихильників першої групи (І.А. Алфьоров, В.В. Бутнєв, А.П. Вершинін, В.В. Вітрянський, В.П. Воложанін, та ін. [273, c. 7; 274, c. 5-17; 216, с. 12-14; 275, с. 14-17; 276, с. 6]) умовно можна поділити на процесуальні та матеріальні. Так, у рамках процесуальної концепції форма захисту розглядається як форма правозастосовної діяльності [278, c. 542]; процесуальна процедура або сукупність найбільш доцільних процедур здійснення певних повноважень [279, с. 7-53]; спосіб, порядок захисту прав та інтересів [275; 276].

Матеріальна концепція акцентує увагу на інших особливостях форми захисту, а саме, її місці у структурі права. О.А. Ломакіна розглядає форму захисту як юридичну категорію, яка опосередковує суспільні явища, що потребують юридичної регламентації [277, c. 162-171]. Ю.Б. Батуріна – як зовнішню форму правової норми, правовідносин, юридичного факту і трансформацію з однією складової системи права в іншу [280, c. 3].

Прихильники концепції комплексної природи форми захисту (Т.Є. Абова, О.А. Беляневич, А.О. Добровольський, М.А. Рожкова, І.Г. Побірченко та ін. [82, c. 107-110; 86, с. 62-70; 281, с. 49; 282, с. 17; 166,с. 111-126]) розглядають форму захисту як механізм реалізації охоронних правових норм. Розуміння форми захисту як механізму (від лат. *mechanisma* як сукупність динамічно з’єднаних частин, що здійснюють під дією докладених зусиль певні рухи [283, c. 695]) передбачає охоплення «ланцюжка» взаємопов’язаних правових явищ та категорій – суб’єктів захисту та їх компетенції, правових способів та засобів захисту, які вони використовують або можуть використовувати, порядку, у якому це має відбуватися.

В.М. Горшеньов розумів під формою захисту регламентований правом комплекс особливих процедур, що здійснюються правозастосовними органами або самою управомоченою особою у рамках правозахисного процесу та спрямовані на відновлення (підтвердження) порушеного (оспореного) права [284, с. 17]. І.Г. Побірченко, характеризуючи юрисдикційну форму захисту, зазначав, що її сутність як явища обумовлена не лише процесуальними особливостями, у яких вона втілена, але і правовою природою органу, який у цій формі здійснює вирішення спору щодо права [166, c. 126]. О.С. Ткачук поділяє висловлену позицію та зауважує, що про форму захисту можна вести мову лише тоді, коли поряд із матеріальними охоронними правовідносинами виникають процесуальні (процедурні) правовідносини [285, c. 25]. А.О. Добровольський займав більш категоричну позицію, стверджуючи, що процесуальної форми власне захисту не існує взагалі, наявні лише процесуальні форми, які відповідають судовому процесу [281, c. 49]. Вірогідність зазначеного висновку для усіх форм захисту підтверджує ґрунтовний аналіз з цього питання, проведений О.А. Беляневич, якою аргументована помилковість позиції Конституційного суду України щодо використання терміну «форми захисту», головним чином, для позначення виду судочинства [86, c. 64]. Т.Є. Абова, характеризуючи співвідношення форми захисту та порядок захисту, зазначає, що перша категорія відповідає на питання, хто саме здійснює захист, а друга – як здійснюється захист. Натомість порядок захисту не є окремим від форми захисту, а виступає як її складова, що характеризує компетенцію суб’єкта захисту, тобто визнану за ним можливість діяти у певний спосіб, наприклад, звертатися до суду із позовом, до порушника – із претензією тощо [286, c. 115].

Віддаючи належне аргументам представників обох концепцій, слід зазначити, що у контексті забезпечення ефективного захисту прав орендаря та орендодавця землі більш прийнятним є розуміння форми захисту як комплексної категорії, механізму реалізації правових норм. По-перше, таке позиціонування надає можливість провести аналіз ефективності застосування орендарем та орендодавцем землі різних форм захисту своїх прав та інтересів, здійснення якого дещо ускладнено у контексті процесуальної концепції форм захисту. По-друге, розгляд організаційних правозахисних заходів, які застосовуються стороною договору оренди землі, без врахування її процесуальних можливостей, певним чином, викривлює уявлення про правозастосовну, зокрема, правозахисну діяльність через вихолощування з неї практичного аспекту. По-третє, виведення за дужки форми захисту якості правового зв’язку між матеріальною та процесуальною складовою форми захисту, завдяки якій трансформація однієї у другу призводить до захисту права (за умови належного правового зв’язку) або не призводить (у разі якщо правовий зв'язок порушений) не дозволяє надати відповідь щодо причин неефективного захисту.

У разі, коли орендар землі, який належним чином реалізував процесуальні права як позивач, що вимагає визнати незаконним рішення органу місцевого самоврядування про відмову у наданні земельної ділянки в оренду, не враховує матеріального аспекту орендних правовідносин, зокрема, сутності суб’єктивного права орендодавця (потенційного орендодавця) самостійно визначати спосіб розпорядження об’єктом власності, то внаслідок він не отримує бажаного захисту свого права. У наведеному прикладі матеріальне право орендаря на захист трансформувалося у відповідне процесуальне право через подання позову, але наступної трансформації цього права особи, яка вважає своє право порушеним, у суб’єктивне право орендаря на отримання земельної ділянки в оренду не відбулося (у разі відмови у позові). Кінцева ланка захисного правовідношення (матеріальна) виявилася «неробочою».

Орендодавець або орендар землі, реалізуючи суб’єктивне матеріальне право на відшкодування збитків, заподіяних її неналежним використанням з боку орендаря, звертається з відповідною вимогою до суду (реалізує суб’єктивне процесуальне право). Наявність у орендаря відповідного суб’єктивного обов’язку врахована. Втім орендодавцем не врахований процесуальний обов’язок сторони щодо доведення розміру збитків власникам землі та землекористувачам шляхом їх підтвердження висновком комісії, створеними районними державними адміністраціями, у порядку встановленому законодавством, тобто «неробочою» виявляється середня ланка захисного правовідношення (процесуальна). Так, 11.07.2016 р. ТОВ Виробничо-наукова фірма «Зеленогірське» (далі – орендар) звернулося до суду із позовом до Особа-1 (далі – орендодавець) про відшкодування матеріальних збитків і упущеної вигоди. Заподіяння збитків спричинено тим, що орендодавець у жовтні 2016 р., за 2 місяці до спливу строку дії договору оренди, самовільно зайняв земельну ділянку, чим унеможливив господарську діяльність орендаря, що призвело до утворення у останнього прямих матеріальних збитків у сумі 4,3 тис. грн., упущеної вигоди – 23,9 тис. грн. та судових витрат. Орендодавець не оспорював фактичні обставини спору та зазначив, що врожай зерна було зібрано орендарем ще влітку 2016 р., тому враховуючи, що до грудня 2016 р. орендар вже нічого сіяти не буде, він розпочав обробляти земельну ділянку, щоб встигнути засіяти восени озиму пшеницю. Суд не заперечував право орендаря на відшкодування збитків, втім зазначив, що їх розмір не доведений у встановленому порядку, отже підстави для задоволення позову відсутні [287].

Водночас можливі випадки, коли усі ланки захисного правовідношення виявилися «робочими», але бажаний результат, якого прагнула сторона, обираючи форму захисту, так і не настав. Наприклад, у разі задоволення позовних вимог орендаря щодо визнання незаконним рішення органу місцевого самоврядування про відмову у наданні земельної ділянки в оренду бажаної трансформації об’єктивного права у суб’єктивне право не відбувається, адже суд не може зобов’язати орендодавця ухвалити потрібне орендарю рішення. При цьому зазначена неможливість виходить не стільки із змісту суб’єктивних або об’єктивних прав відносного правовідношення з оренди землі, скільки із обсягу компетенції суду, тобто із зовнішнього фактору, який матеріальна та процесуальна концепції форми захисту залишають поза межами уваги.

Форми захисту класифікуються за різними критеріями. Так, О.С. Іоффе, Ю.К. Толстой за критерієм суб’єкта, який здійснює (надає) захист, виділяють загальну (державну) та спеціальну (недержавну) форми захисту, розуміючи під першою судовий, арбітражний (у радянський період), адміністративний, прокурорський захист, а під другою – захист, який здійснюють третейські суди, профспілкові, громадські організації, нотаріуси, а також самозахист [288, c. 22-26; 76]. Г.А. Свердлик, Е.Л. Страунінг виокремлюють судову форму та самозахист у окремі групи, а решту зазначених форм – об’єднують у комплексну групу адміністративного захисту [289, c. 37]. Ю.К. Осіпов у якості комплексної класифікаційної групи, яка охоплює усі форми захисту, що не є судовими та адміністративними (у строгому сенсі як захист, що здійснюється органами державної влади та прокурором), виділяє змішану форму [290, c. 90]. Е. МакКендрік, сприймаючи в цілому наведену класифікацію, здійснює групування форм захисту в іншій спосіб, а саме: судовий захист; арбітраж (як комплексне визначення усіх інституцій та осіб, які можуть бути обрані сторонами для вирішення спору у добровільному порядку); процедури альтернативного вирішення спорів, у яких третя особа запрошується для розв’язання суперечки миром, але без юридично обов’язкового вирішення [291, c. 1251]. C.В. Васильєв до останньої групи включає самозахист та визначає її як громадську [292, c. 159]. В.П. Воложанін громадську форму захисту, як і суспільну, яка здійснюється громадськими організаціями, кваліфікує як різновид самозахисту [264, c. 11].

Р. Закржевський відстоює ідею єдиної судової форми захисту права. Аргументом на користь зазначеної позиції є «нестійкість результату застосування жодної іншої форми захисту», яка вимагатиме розгляду спору в суді для надання захисту ознаки завершеності, а отже несудовий захист не є самостійною формою захисту [269]. О.А. Беляневич не погоджується із тезою щодо «другорядності» або «неповноцінності» несудових форм захисту, апелюючи до ст. 20 ЦК України, яка надає особі право обирати форму захисту права на власний розсуд та не встановлює ієрархії форм [86, c. 62-70]. Аналогічна позиція щодо місця несудових форм захисту прав відображена у Рекомендації Ради Європи № R(81)7 від 14.05.1981 р. щодо заходів, що полегшують доступ до правосуддя, де зокрема, акцентована бажаність заохочення там, де це є прийнятним, примирення сторін або врегулювання спору до прийняття його у провадження або під час судового розгляду [294], тобто йдеться про забезпечення можливості вирішення спору у несудовій формі при одночасному збереженні доступу до правосуддя.

Для спорів, що виникають у сфері відносин з оренди землі питання щодо несудової форми захисту має надзвичайне значення, що обумовлюється такими факторами, як: (1) складність судочинства для переважної більшості орендодавців – фізичних осіб, пов’язана із відсутністю в них необхідних знань, насамперед, юридичних для ініціації судового розгляду; (2) тривалість судового розгляду, яка знижує ефективність захисту економічних та організаційно-економічних прав, та може нівелювати захист організаційних прав сторін договору оренди землі; (3) витратність судового захисту, яка у випадках невеликого розміру встановленої у договорі орендної плати, стримує орендодавця землі від зверненням за захистом своїх прав.

Зниженню гостроти першого фактору сприяє діяльність центрів безоплатної первинної та вторинної правової допомоги. Відповідно до ст. 8 Закону України «Про безоплатну правову допомогу» усі особи, які перебувають під юрисдикцією України, мають право безоплатно отримувати первинну правову допомогу (надання правової інформації, консультацій і роз'яснень з правових питань; складення заяв, скарг та інших документів правового характеру (крім документів процесуального характеру); надання допомоги в забезпеченні доступу до вторинної правової допомоги та медіації). А ст. 14 зазначеного Закону передбачає право окремих категорій осіб, зокрема, малозабезпечених, ветеранів війни та ін. отримувати також безоплатну вторинну допомогу (захист, представництво інтересів в судах, інших державних органах, органах місцевого самоврядування, перед іншими особами; складення документів процесуального характеру) [295]. Офіційна звітність Координаційного центру з надання безоплатної правової допомоги свідчить про більш ніж 10-кратне зростання кількості звернень за категорією «земельні спори» (з 3376 звернень у 2015 р. до 36996 звернень у 2018 р.) [296]. Втім коло орендодавців-фізичних осіб, які мають право на безоплатну правову допомогу, є досить обмеженим, тобто в цілому актуальність проблеми складності судочинства як фактору зниження доступності судової форми захисту прав сторін договору оренди землі залишається.

Тривалість судового розгляду також суттєво впливає на прийнятність виключно судової форми захисту для забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців землі. Так, згідно зі судовою статистикою, у 2018 р. у судах першої інстанції розглянуто 8668 земельних спорів у порядку цивільного судочинства, залишено нерозглянутими – 7174 спорів (82,8%). При цьому кількість спорів, розглянутих із порушенням встановлених законом строків, становила 1036 (11,9%), а кількість результативного розгляду, тобто розгляду, який завершився ухваленням рішення по суті – 6518 (75,2%) [297]. Отже, загальний показник ефективності розгляду земельних спорів становить близько третини. За цих умов розвантаження судів шляхом стимулювання несудових форм захисту прав орендарів та орендодавців землі може мати позитивний ефект.

Аналіз співвідношення витрат, які повинна нести сторона договору оренди землі у разі вибору судової форми захисту своїх прав, та розміру грошового відшкодування, на який вона може претендувати, свідчить про наявність об’єктивної перепони у доступі до правосуддя для орендодавця – фізичної особи. Впливу зазначеної обставини на подальший розвиток суспільних відносин, в т.ч. у сфері захисту прав, приділяється увага у юридичній літературі. Як зазначає І.Е. Берестова, в умовах розшарування населення за майновою ознакою змагальність як основоположний принцип загрожує перетворити судочинство у інквізицію, де інквізитором буде не суд, а більш заможна сторона процесу, здатна запросити дорогого адвоката [298, c. 82-85] або збільшити судові витрати у інший спосіб.

Проблематика надвисокої витратності судового захисту простежується також у судовій практиці із розгляду спорів, що випливають із договорів оренди землі. Так, у спорі між Особою-1 (орендодавець) та СФГ «Новий сад» річна орендна плата становила 5501,7 грн. (458,47 грн. у місяць). На момент звернення до суду орендодавець не отримував жодних надходжень за договором оренди землі впродовж 3 років. Розмір судових витрат становив 1536,8 грн., тобто більш ніж очікувана сума від оренди за 3 місяця [299].

У судовій практиці непоодинокі випадки, коли з метою зменшення тиску на свою матеріальну сферу орендодавці – фізичн особи у таких випадках звертаються до прокурора, який у разі представництва інтересів держави у суді не несе судових витрат. Втім за цих обставин використання інституту прокурорського представництва не відповідає своєму цільовому призначенню, адже публічний інтерес у таких відносинах у тому обсязі, який вимагається для представництва прокурора, зазвичай, відсутній. Так, провадження у справі між Особою-1 (далі – орендодавець) та ФГ «Зустріч» (далі – орендар) про стягнення заборгованості за договором ініційовано прокурором. Відповідно до умов договору орендна плата встановлена у товарній формі у вигляді 3 т зерна та 300 кг соняшника [300]. Складно зрозуміти, в чому полягав інтерес держави, на захист якого були спрямовані зусилля прокурора щодо стягнення з орендаря на користь орендодавця цієї продукції. Втім орендодавець в такий спосіб забезпечив ефективний захист свого приватного інтересу авторитетним та безкоштовним представником. Сумнівність такої практики неодноразово відмічалася дослідниками, які вказували на нераціональне витрачання кадрових та фінансових ресурсів, необґрунтований психологічний тиск на суд та інших учасників процесу, іміджеві втрати прокуратури як інституції, участь якої у провадженні породжує надвисокі очікування у суспільстві, які неможливо задовільнити у рамках захисту приватного інтересу [301, c. 148-152].

О.П. Загнітко, А.В. Кучеренко за ознакою співвідношення інших форм із судочинством розрізняють судову, досудову та позасудову форму [302, с. 159-166; 104, с. 38-44]. Л.М. Николенко, Г.П. Тимченко останні дві об’єднують у одну класифікаційну групу альтернативних (позасудових) форм захисту цивільних прав, які не пов'язані зі здійсненням правосуддя і мають договірну природу (арбітраж, медіативні форми), хоча вони не виключають і не можуть виключати юрисдикцію суду [303, с. 63-66; 304, c. 211-214]. Зазначена позиція відповідає міжнародній практиці, яка склалася у сфері альтернативних форм захисту [305, c. 78-83], втім у теоретичній площині точаться дискусії щодо сутності альтернативи як такої. Так, прихильники вузького трактування альтернативної форми захисту відносять до неї лише медіацію (посередництво) [306 c. 146; 307, c. 36]. Прибічники широкого підходу розглядають альтернативу як вибір серед усіх несудових форм захисту права, які мають альтернативний характер по відношенню до судової форми та передбачають обов’язкову участь незалежних осіб, тобто йдеться про альтернативу між змагальними та незмагальними, наприклад, арбітражними, формами захисту [308, c. 325; 309, c. 12].

Окрема частина дослідників кваліфікують альтернативу ще ширше, зокрема, як вибір між усіма формами захисту, які охоплюють також судову [310, c. 29]. Таке розуміння знайшло втілення у концепції доступного правосуддя, фундаторами якої були М. Каппеллетті та Б. Гарт [311]. Постулати зазначеної концепції покладені у основу нормативних актів з питань прав людини, які ухвалюються на рівні ООН, ЄС тощо, починаючи з 80-х років минулого сторіччя. При цьому, як зазначають дослідники (О.С. Ткачук, Т.А. Цувіна та ін.) розуміння доступності правосуддя, запропоноване у межах цієї концепції, виходить зі стану доступності не лише судочинства, яке здійснюється державними судами, але також доступ до іншого суду та доступність альтернативного вирішення спорів [285; 312, с. 95-96].

Таке трактування відрізняється від того, що існуює у вітчизняній правовій доктрині, та відображеного у ст. 124 Конституції України розуміння правосуддя як правового феномену, для якого невід’ємним є іманентний зв’язок із судовою владою та неможливість його здійснення будь-якими іншими, окрім судових, органами [285].

Втім різниця у доктринальних підходах до правосуддя не є та не має бути перепоною для приведення законодавства України про захист прав орендарів та орендодавців землі у відповідність із міжнародними стандартами у сфері правосуддя, зокрема, шляхом забезпечення рівної доступності усіх форм захисту, завдяки чому сторони здійснюватимуть прийнятний для себе вибір.

З огляду на вищезазначену мету набуває актуальності питання щодо видів форм захисту, які мають охоплюватися вимогою щодо рівної доступності. Наведена вище класифікація за критерієм суб’єкта, який надає захист, попри її беззаперечну корисність для визначення обсягу компетенції відповідних органів, не сприяє досягненню поставленої мети захисту прав орендарі та орендодавця в земельних відносинах, адже не є можливим зрівнювання правозахисного функціоналу суду та будь-якої іншої інституції, навіть і наділеної правом врегулювання спорів.

Похідною від класифікації форм захисту прав за суб’єктним критерієм є класифікація за критерієм процесуальної форми на позовні та непозовні. Її перевагою є можливість розмежування спорів на ті, де рівність доступу матиме прояв у класичному розумінні як вільний вибір між формами реального та ефективного захисту (наприклад, визнання права власності на поліпшення земельної ділянки у нотаріальній або судовій формах), та такі, де рівність форм існує у обмеженому обсязі, але не за критерієм доступності, а за ознакою можливості забезпечити реальний та ефективний захист (наприклад, стягнення збитків за погіршення стану земельної ділянки на підставі рішення суду та на підставі висновку комісії, створеної у державному органі або органі місцевого самоврядування). Зазначений підхід сприятиме гармонізації законодавства України із Рекомендацією Ради Європи №R (86) 12 щодо поступового зменшення кількості покладених на суддів завдань, які не мають відношення до судочинства, шляхом їх доручення іншим особам або органам, з метою покращення якості відправлення правосуддя та найбільш ефективного використання людських ресурсів під час здійснення захисту прав [313]. Втім основною вадою наведеної класифікації з огляду на мету забезпечення рівної доступності усіх форм захисту, зазначеною А.А. Добровольським, С.А. Івановою, є те, що непозовна форма охоплює лише «правові вимоги, які вирішуються у адміністративному порядку» [314, c. 25]. За таким підходом самозахист виводиться за дужки захисту, але такий висновок не узгоджується із сучасним законодавством, зокрема, ст. 55 Конституції України та ст. 20 ЦК України, якими передбачено право особи здійснювати захист у будь-якій не забороненій законом формі, в т.ч. шляхом самозахисту.

За критеріями способу наділення органу повноваженнями щодо здійснення захисту та характером зв’язку між цим органом та зацікавленими особами виділяють юрисдикційні та неюрисдикційні форми захисту [315, c. 72; 316, с. 32] або публічно-правові та приватно-правові форми [273, c. 12-15].

Форми захисту, які належать до першої групи, відповідають таким ознакам: (1) мають публічний характер; (2) здійснюються уповноваженим органом у встановленому законодавством порядку та у межах наданої йому відповідно до закону компетенції; (3) спрямовані на дотримання балансу приватних інтересів осіб та публічних інтересів держави та суспільства; (4) забезпечені механізмом державного примусу. До цієї групи віднесені судова, адміністративна, нотаріальна форма, а також форма, у якій захист надається Уповноваженим з прав людини та прокурором.

Неюрисдикційні або приватно-правові форми захисту характеризуються такими ознаками, як: (1) здійснюються обраним сторонами органом у рамках обраної ними або встановленої цим органом процедури; (2) спрямовані на відновлення балансу приватних інтересів; (3) супроводжуються мінімальним державним втручанням. До цієї групи належать третейська (арбітражна) форма захисту, самостійні дії особи щодо захисту її права, в т.ч. самозахист, заходи оперативного впливу на порушника, претензійні заходи, медіація та примирювальні процедури, а також суспільна форма захисту.

Віднесення третейської (арбітражної) форми захисту до категорії неюрисдикційних здійснено з врахуванням її функціонального призначення та відповідності вищенаведеним ознакам неюрисдикційних форм і положенням Європейської конвенції про зовнішньоторговельний арбітраж [317]. У вітчизняному законодавстві через змішування ознак судової та третейської форми захисту утворилася певна кваліфікаційна плутанина, яка стала приводом для порушення питання щодо конституційності окремих положень Закону України «Про третейські суди», зокрема, у частині наділення третейських судів статусом органів правосуддя і водночас складової судової гілки влади. Конституційний Суд України визнав третейську діяльність як недержавну юрисдикційну діяльність, яка здійснюється у рамках ч. 5 ст. 55 Конституції України (самозахист) [318]. Попри певні сумніви у можливості здійснення юрисдикційної діяльності у недержавній формі, віднесення третейської форми до приватно-правових форм (різновиду самозахисту) дозволяє поширення на неї відповідного правового режиму.

Таким чином, використання корисного потенціалу наведених загальних класифікацій форм захисту дозволяє визначити напрями гармонізації вітчизняного законодавства про захист прав орендарів та орендодавців землі до відповідного законодавства ЄС, зокрема, стосовно забезпечення рівної доступності усіх форм захисту прав.

Загальний підхід до вирішення зазначеної проблематики, відображений у європейських актах «м’якого» (Зелена книга, Рекомендації Ради Європи) та «жорсткого» (Директиви ЄС, Регламенти ЄС) права, ґрунтується на наступних загальних принципах:

публічно-правові та приватно-правові форми захисту є рівними: останні не повинні розглядатися як вторинні через те, що виконання угод, досягнутих під час їх здійснення залежить від доброї волі сторін;

публічно-правові форми захисту мають спрямовуватися, передусім, на добровільне врегулювання суперечок та відновлення балансу інтересів сторін, викривленого через порушення права однієї з них; зазначене спрямування може забезпечуватися як шляхом змін у компетенції відповідних органів захисту, так і в процедурний спосіб;

приватно-правові форми є бажаними для використання для захисту цивільних та комерційних прав та інтересів за умови їх відповідності мінімальним стандартам якості [319; 320; 321; 313].

Аналіз ступеня відображення наведених принципів у законодавстві України про захист прав орендарів та орендодавців землі дозволяє дійти висновків щодо недостатнього забезпечення рівності форм захисту прав орендаря та орендодавця землі у вітчизняному законодавстві про оренду землі.

Принцип рівності усіх форм захисту має втілюватися, принаймні, у двох формах – рівності ефективності та рівності доступу.

*Рівність ефективності* ґрунтується на можливості сторони отримати однакові гарантії виконання рішення, яке ухвалене (досягнуте) з метою захисту суб’єктивного права. Закон України «Про виконавче провадження» гарантує обов’язковість виконання рішень, ухвалених відповідно до законодавства, незалежно від органу (суб’єкту) ухвалення. Зокрема, ст. 3 зазначеного Закону визначає як обов’язкові для виконання рішення судів, третейських судів, міжнародного комерційного арбітражу, іноземних судів, виконавчих написів нотаріусів; рішень державних органів, Європейського суду з прав людини, рішень інших міжнародних юрисдикційних органів у випадках, передбачених міжнародним договором України [322].

Натомість із другою складовою принципу рівності усіх форм захисту ситуація інша. *Рівність доступу* передбачає необмежену можливість вибору форми захисту права. Втім ст. 158 ЗК України містить імперативну норму щодо вирішення земельних спорів, зокрема, з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб виключно у публічно-правових формах (судовій та адміністративній).

Закон України «Про оренду землі» ґрунтується на більш обмежувальному підході, поширюючи вимогу про обов’язковість судової форми захисту прав також на випадки, коли спору між сторонами не існує. Наприклад, відповідно до ст. 8-2 цього Закону у разі недосягнення згоди між сторонами суд визнає укладеним договір оренди (суборенди) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення у порядку обміну; визначає розмір майнової шкоди, завданої власнику або землекористувачеві укладенням договорів оренди (суборенди), та порядок її відшкодування; припиняє договір оренди землі шляхом його розірвання з підстав, визначених законом (ст. 32 Закону); у суді може бути оскаржена відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі (ст. 33 Закону).

Втім застосування судової форми у зазначених випадках, по-перше, призводить до підміни розсуду сторін судовим розсудом та необґрунтованого державного втручання у сферу приватних інтересів. По-друге, виконання судом невластивих йому функцій провокує зростання кількості справ, що з одного боку, перешкоджає праву кожного на публічний судовий розгляд упродовж розумного строку, закладеному в ст. 6.1 Європейської конвенції з прав людини, з другого, негативно впливає на якість судового розгляду.

У якості заходів протидії зазначеним негативним тенденціям Рада Європи рекомендує поступове зменшення кількості покладених на суддів завдань шляхом делегування відповідних функцій іншим органам; регулярний перегляд компетенції різних судів стосовно категорій підвідомчих їм справ з метою рівномірного розподілу навантаження; оцінку можливого впливу страхування судових витрат на збільшення кількості справ, які передаються на розгляд судів, і вжиття відповідних заходів у разі встановлення, що таке страхування спонукає до подання необґрунтованих позовів [313].

Ефективним напрямом втілення зазначених рекомендацій у національне законодавство про захист прав орендарів та орендодавців землі є перегляд компетенції суду шляхом перенесення функцій захисту окремих прав у площину інших форм захисту. Зокрема, виведення з підвідомчості суду справ, які виникають внаслідок реалізації ст.ст. 8-2, 32 – 33 Закону України «Про оренду землі» та встановлення приватно-правової форми захисту відповідних економічних та організаційних прав орендарів та орендодавців землі дозволить нівелювати проблему необґрунтованого державного втручання у сферу приватних інтересів.

Іншим напрямом є делегування окремих повноважень із захисту прав орендарів та орендодавців землі нотаріусам. Як зазначає Х.В. Майкут, за функціональною ознакою нотаріальна діяльність близька до діяльності суду у тому сенсі, що здійснюється в інтересах фізичних та юридичних осіб і має метою функцію контролю та врегулювання цивільних правовідносин. Втім нотаріус обмежений у зборі та аналізі доказів, з врахуванням чого може захищати інтереси, пов’язані з установленням лише очевидних фактів і обставин [323, c. 65-68]. Таким чином, наявний правовий статус нотаріуса дозволяє йому за відсутності спору між сторонами здійснювати ефективний захист порушеного економічного права орендодавця на отримання орендної плати шляхом вчинення виконавчого напису, що відповідатиме положенням ст. 18 ЦК України.

Ще одним напрямом можливої передачі захисних повноважень, які наразі здійснюються у судовій формі, є справи, пов’язані із оскарженням рішень, дій чи бездіяльності органу державної влади або місцевого самоврядування, які мають чималу питому вагу у загальній кількості спорів у сфері оренди землі. У переважній більшості випадків йдеться, по-перше, про правові акти індивідуальної дії (про передачу земельно ділянки в оренду, про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою та ін.), що не містять загальнообов'язкових правил поведінки та стосуються прав і обов'язків чітко визначеного суб'єкта (суб'єктів), якому (яким) він адресований. По-друге, у контексті захисту порушеного права у більшості випадків питання права по суті не розглядається (або цей аспект є незначним та стосується процедури ухвалення рішення), не йдеться про застосування санкцій за зловживання повноваженнями. За таких умов застосування судової форми захисту є надмірним. Здійснення захисту порушеного організаційного права орендаря у цьому разі потенційно є можливим у адміністративній формі або приватно-правових формах, зокрема, медіації, примирювальних процедурах тощо.

Результативність останніх у розв’язанні спорів (конфліктів), що виникають за участю суб’єкта владних повноважень, свого часу емпірично доводилася Вінницьким окружним адміністративним судом, де у рамках спільної програми ЄС та Ради Європи «Прозорість та ефективність судової системи України» з червня 2010 р. по жовтень 2011 р. був запроваджений пілотний проект з медіації при вирішенні адміністративних спорів. За цей період проведено 31 процедуру медіації, в т.ч. 1 за участю Головного управління Держкомзему у Вінницькій області, з яких 20 завершилися підписанням угоди [324].

Суттєву роль у захисті прав орендарів та орендодавців можуть відігравати третейські суди, які вправі розглядати приватно-правові спори у випадках, коли сторони дійшли згоди щодо третейського врегулювання спору. Про ефективність використання потенціалу третейських судів для захисту порушених прав свідчить статистична інформація інших країн, зокрема, США, де близько 80% розв’язання спорів здійснюється у третейській формі [325]. На користь третейського розгляду в Україні свідчать експертні дослідження, у яких фіксується низька питома вага оскаржень рішень третейських судів (менш 10%); високий потенційний попит населення до вибору суду за наявності такої альтернативи (близько 90%); прийнятний рівень довіри до третейських судів (75% серед загального населення та 85% серед тих, хто мав досвід звернень до третейського суду) [326, c. 39].

Наразі перерозподіл повноважень суду із захисту прав орендаря та орендодавця блокується імперативними нормами земельного законодавства та законодавства про третейські суди. Зокрема, ст. 158 ЗК України передбачає можливість вирішення земельних спорів як у судовій, так і адміністративній формі. Втім згідно з ч. 2 зазначеної статті земельні спори з приводу орендних відносин у числі спорів, що виникають у сфері користування земельними ділянками, віднесені до виключної компетенції суду.

Аналогічні бар’єри для доступу орендарів та орендодавців землі до третейського суду містить Закон України «Про третейські суди», п. 7 ч. 1 ст. 6 якого вилучає із підвідомчості зазначених судів справи у спорах щодо нерухомого майна, включаючи земельні ділянки [327]. Слід зазначити, що законодавство інших країн, у яких функціонує система третейських судів, не містить жодних обмежень на доступ до третейського розгляду спорів, які виникають із договірних відносин, за ознакою предмета договору. У вітчизняному законодавстві зазначений секвестр права орендарів та орендодавців землі на третейський захист з’явився у 2009 р. та став т.з. «побічним наслідком» протидії рейдерським схемам на ринку нерухомості. У пояснювальних записках до відповідних проектів законів (№1433 від 25.01.2008 р. та №1399 від 22.01.2008 р.), які під час доопрацювання були об’єднані, йшлося про використання третейських судів у схемах із ухилення від сплати державного мита за нотаріальне посвідчення угод із відчуження нерухомого майна [328; 329]. У якості заходу попередження зазначених зловживань авторами законопроекту пропонувалося виключення із підвідомчості третейських судів справ у спорах про визнання правочину дійсним або недійсним, незалежно від того, з приводу чого він здійснювався. Втім Головним науково-експертним управлінням було запропоновано наступне: «заборону третейським судам розглядати справи про недійсність чи дійсність правочинів краще замінити на заборону розглядати справи щодо нерухомого майна, включаючи земельні ділянки» [301]. З одного боку, таке уточнення забезпечувало концентрацію заборони виключно на угодах з нерухомістю, на що була спрямована мета законопроекту, з іншого, – за предметним критерієм під дію заборони попали угоди, які не пов’язані із відчуженням нерухомості, та не використовуються з метою рейдерства, в т.ч. оренда землі.

З метою усунення необґрунтованих обмежень вибору форм захисту прав орендарів та орендодавців землі та створення передумов для впровадження принципів законодавства ЄС, зокрема, щодо рівності форм захисту прав, пропонується наступне:

уточнити органи, що вирішують земельні спори, шляхом закріплення, що виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб ( частина 2 статті 158 Земельного кодексу України), *якщо інше не передбачено законом*;

удосконалити положення щодо розгляду спорів, пов’язаних з орендою землі шляхом закріплення, що такі споривирішуються у судовому, адміністративному порядку або у порядку, визначеному за погодженням сторін договору оренди землі;

уточнити підвідомчість третейських судів шляхом визначення, що не підлягають розгляду такими судами справи у спорах щодо нерухомого майна, включаючи земельні ділянки, крім*спорів, пов’язаних із орендою землі*.

Для цього доцільно внести зміни та доповнення до національного законодавства про оренду землі, зокрема, до: частини 2 ст. 158 Земельного кодексу України; статті 35 Закону України «Про оренду землі»; пункту 7 частини 1 ст. 6 Закону України «Про третейські суди».

Таким чином, форма захисту прав орендарів та орендодавців землі є комплексною правовою категорією, яка поєднує матеріальні та процесуальні аспекти і охоплює такі складові як компетенція суб’єктів захисту та порядок захисту прав. Передумовою ефективного захисту є доступність усіх його форм, яка передбачає їх рівність, спрямованість публічно-правових форм захисту на добровільне врегулювання суперечок та відповідність приватно-правових форм захисту мінімальним стандартам якості. Впровадження принципу рівності усіх форм захисту прав орендарів та орендодавців землі в Україні має забезпечуватися шляхом делегування окремих правозахисних повноважень суду іншим органам, які здійснюють захист прав як у публічно-правовій, так і у приватно-правовій формах.

***Висновки до розділу 2.***

Дослідження механізму захисту прав орендаря та орендодавця землі, зокрема, правових підстав, за яких виникає право на захист, способів та форм, у яких він здійснюється, дозволяє зробити наступні висновки.

1. Невикористання орендованої земельної ділянки є підставою захисту організаційного права орендодавця, якщо її використання як заборона невикористання є складовою змісту цивільного зобов’язання орендаря згідно з умовами договору оренди землі. У разі відсутності відповідної умови у договорі невикористання орендованої земельної ділянки має кваліфікуватися як зловживання правом з боку орендаря та є підставою захисту інтересу орендодавця, пов’язаного із його організаційним правом. Втім у другому випадку умовою зазначеної кваліфікації невикористання землі має бути пряме порушення субʼєктивного права/приватного інтересу орендодавця або публічного інтересу щодо забезпечення сталого землекористування.
2. Невизнання права може бути підставою захисту економічних та організаційних прав орендаря та орендодавця. Кваліфікаційними ознаками невизнання орендодавцем організаційного права орендаря на переважне поновлення договору оренди землі є наступні: (1) обʼєктом невизнання є лише те організаційне право орендаря, яке виникло; (2) субʼєктом невизнання є виключно орендодавець землі; (3) об’єктивна сторона невизнання зазначеного права має вираз у бездіяльності у формах неповідомлення орендаря про своє небажання подовжувати з ним договірні відносини або ухилення від укладання договору оренди землі на новий термін.
3. Трансформація теоретичних уявлень про способи захисту прав орендаря та орендодавця землі відбувається під впливом трьох основних концепцій прав людини: позитивістської (захист організаційних прав нормою щодо цільового призначення земельних ділянок, особливого порядку укладення договору оренди земель державної та комунальної власності тощо); релятивістської концепції, які чинять вплив на норми щодо захисту організаційно-економічних прав; універсальної, зокрема, концепції ефективного захисту, яка останнім часом досить активно використовується при вдосконаленні процесуальних аспектів захисту усіх видів прав сторін договору оренди землі.
4. Мета способу захисту прав орендаря та орендодавця землі виступає критерієм оцінки належності обраних стороною засобів захисту та потенційної ефективності можливого захисту права; вона не завжди обумовлена наявністю порушення права та не обмежується виключно відновленням права і компенсацією шкоди у разі неможливості такого відновлення, а також може полягати у зміні суб’єктивного права та суб’єктивного обов’язку орендаря і орендодавця землі: на майбутнє, у поточному періоді з орієнтацією на застосування у майбутньому, пост-фактум.
5. Необхідною умовою коректної спрямованості способу захисту є пряма залежність між ускладненням (неможливістю) задоволення інтересу однієї особи та юридично значущою поведінкою іншої особи, між якими наявний правовий зв'язок, з врахуванням чого не може вважатися коректною спрямованість способу захисту права орендаря та орендодавця землі, який передбачає оскарження дій третіх осіб щодо державної реєстрації договору оренди землі.
6. Ступінь детермінованості способу захисту має обумовлюватися видом права орендаря та орендодавця землі, яке захищається, та може бути необов’язковою (для захисту економічних права), договірною (для захисту організаційних прав), нормативною (для захисту організаційно-економічних прав).
7. Форма захисту прав орендарів та орендодавців землі є комплексною правовою категорією, яка поєднує матеріальні та процесуальні аспекти і охоплює такі складові як компетенція суб’єктів захисту та порядок захисту прав. Передумовою ефективного захисту є доступність усіх його форм, яка передбачає їх рівність, спрямованість публічно-правових форм захисту на добровільне врегулювання суперечок та відповідність приватно-правових форм захисту мінімальним стандартам якості. Впровадження принципу рівності усіх форм захисту прав орендарів та орендодавців землі в Україні має забезпечуватися шляхом делегування окремих правозахисних повноважень суду іншим органам, які здійснюють захист прав як у публічно-правовій, так і у приватно-правовій формах.

**РОЗДІЛ 3**

**ЗАСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ ОРЕНДАРЯ І ОРЕНДОДАВЦЯ В ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ**

**3.1. Загальні положення про засоби захисту прав орендаря і орендодавця землі**

Положення щодо засобів захисту прав орендаря і орендодавця землі ґрунтуються на загально-теоретичних положеннях щодо засобів захисту прав, з яких доцільно почати дослідження цього явища. Лексичне значення терміну «засіб» визначається як: (1) прийом, якась спеціальна дія, що дає можливість здійснити що-небудь, досягти чогось; спосіб; (2) те, що служить знаряддям у якій-небудь дії, справі; (3) гроші, матеріальні цінності, достатки [330, c. 1045]. Як елемент наукового пізнання, динаміки суспільних процесів у філософській науці «засіб» визначають як сукупність предметів, ідей, явищ та способів дій, які є неодмінною умовою реалізації цілі [331, с. 206].

У юридичній науці умовно виділяються три основних підходи до кваліфікації засобу (правового засобу, засобу захисту) – інструментальний, діяльнісний та універсальний. Так, С.С. Алексєєв, Н.І. Матузов, А.В. Малько, О.І. Наливайко, А.В. Стремоухов, Р.О. Халфіна, відносять до засобів всі юридичні інструменти, за допомогою яких задовольняються інтереси суб’єктів права, забезпечується досягнення поставлених цілей та які можуть бути використані з метою відновлення порушеного (оспорюваного, невизнаного) права (норми права, правозастосовчі акти, договори, юридичні факти, суб’єктивні права, юридичні обов’язки, заборони, пільги, заохочення, покарання)[332, с. 12-19; 333, с. 621-622; 334, с. 11; 335, с. 295].

Н.Д. Гетьманцева, І.Г. Козуб, Б.І. Пугінський вважають інструментальний підхід невиправдано широким, адже охоплення засобом норм права, правовідносин, нормативно-правових актів унеможливлює розуміння його меж та сутності в цілому. З врахуванням висловленого, дослідниками пропонується вужче визначення правового засобу, а саме як комбінації юридично значущих дій, що здійснюються суб’єктами з дозволеним ступенем розсуду, слугують досягненню їх цілей (інтересів), що не суперечать законодавству та інтересам суспільства [336, c. 37-42; 337, с. 84–85].

Універсальний підхід заснований на поєднанні основних постулатів попередніх підходів. О.В. Зайчук, О.Ф. Мельничук, Н.М. Оніщенко, Т.І. Пашук та ін. пропонують під правовими засобами розуміти правові явища, що виражаються в інструментах (установленнях) і діяннях (технології), за допомогою яких задовольняються інтереси суб’єктів права, забезпечується досягнення конкретного результату [338, с. 300; 339, с. 23-27; 340, с. 81]. Такі правові явища можуть бути втілені у різних формах – явища-регулятори, які утворюють основу та механізм правового регулювання (правові норми, індивідуальні приписи, права та обов’язки); явища правової форми – нормативні та індивідуальні юридичні акти; явища правової діяльності – правотворчість, правозастосування, тлумачення; явища суб’єктивної сторони правової дійсності – правосвідомість, суб’єктивні елементи правової культури, правова наука. Водночас незалежно від форми прояву правового явища, ланками, що їх об’єднують, є сфера їх застосування – правозахисна діяльність та мета використання – забезпеченнязадоволення потреби у захисті суб’єктивного права.

За влучним висловом Р. Закржевскі, засіб захисту є початком та кінцем суб’єктивного права [269]. Початком у сенсі того, що існування суб’єктивного права виходить з його доступності та придатності, обумовленими у рівній мірі як інструментами (правовими нормами, індивідуальними приписами, договірними положеннями, звичаями ділового обороту тощо), так діяннями (правозастосування); кінець – у розумінні того, що засіб захисту це те, на що спрямовано кожний судовий розгляд, тобто реалізація мети захисту права.

Наразі універсальний підхід знайшов відображеня як у міжнародних нормативних актах, насамперед, Конвенції про захист прав і основоположних свобод людини, так і загальних та спеціальних нормативно-правових актах національного законодавства про оренду землі та, відповідно, судовій практиці Європейського Суду з прав людини та національних судів України.

До 2004 р. національне законодавство містило перелік засобів захисту суб’єктивних прав (ст. 6 ЦК УРСР), які з прийняттям нових редакцій ЦК України та ГК України були кваліфіковані як способи захисту. Втім аналіз їх змісту та відповідності ознакам способів захисту свідчить про необґрунтованість такої перекваліфікації у переважній більшості випадків, що прямо зазначається дослідниками або підтверджується у непрямий спосіб шляхом визначення поняття «спосіб захисту» як систему засобів, про що йшлося у попередньому розділі.

На це вказує і те, що жоден із способів захисту прав орендаря та орендодавця землі, зазначених у ст. 16 ЦК України, ст. 20 ГК України, ст. 152 ЗК України, ст. 27 Закону України «Про оренду землі» не має прямої кореляції із метою захисту або може лише частково сприяти її досягненню. Наприклад, визнання правочину недійсним може задовольнити пов'язаний із економічним правом інтерес орендаря щодо мінімізації витрат на оплату користування землею, та пов'язаний із організаційним правом інтерес орендодавця щодо збереження стану належної йому ділянки. Але у випадку захисту організаційно-економічних прав застосування цього способу не призводить до задоволення інтересу будь-якої із сторін. Так, 23.12.2014 р. між Житомирським агротехнічним коледжем в особі Верхівнянської філії (далі – землекористувач) та ТОВ «Сігнет-Центр» (далі – виробник) укладено Договір виробництва сільськогосподарської продукції (далі – Договір). Укладенню Договору передувало погодження його змісту із Міністерством аграрної політики та продовольства України, до сфери управління якого належали активи землекористувача. За умовами Договору землекористувач надає згоду на виробництво, а виробник зобов'язується виробити сільськогосподарську продукцію, що є його власністю, та провести розрахунки з землекористувачем за надання згоди на виробництво. Виробник також зобов’язується за власний рахунок здійснити наступні поліпшення земельної ділянки: оранка, дискування, підживлення добривами, внесення засобів захисту рослин. 15.04.2016 р. між сторонами укладено додаткову угоду до Договору, якою встановлено право землекористувача використовувати земельну ділянку у освітніх цілях, зокрема, для практичних занять з виробництва сільськогосподарської продукції із застосуванням сучасних, в т.ч. експериментальних технологій вирощування сільськогосподарських культур шляхом виконання комплексу робіт з залученням новітньої техніки, а виробник одержує інформацію про потенційну урожайність культур та інші результативні властивості експериментальних технологій з метою визначення найбільш пристосованого в даній кліматичній зоні комплексу технологічних робіт. З метою виконання умов цього Договору виробник зобов'язується також сприяти організації навчання, практичних занять студентів землекористувача, забезпечувати проходження ними виробничої практики тощо. В інтересах держави прокурором ініційовано позовне провадження щодо визнання недійсним Договору як удаваного, що вчинений сторонами для приховання договору оренди землі. Господарський суд Житомирської області дійшов висновку щодо відсутності підстав для кваліфікації правочину як удаваного та відмовив у задоволенні позову, що було згодом підтверджено апеляційною та касаційною інстанцією [341].

Проте, укладений між сторонами договір виробництва сільськогосподарської продукції має формальні ознаки договору оренди землі, але для цього випадку законодавством передбачений лише єдиний шлях захисту прав – визнання договору недійсним, що і було застосовано прокурором. Водночас, як свідчать матеріали справи, землекористувач завдяки цьому договору має можливість, з одного боку, отримати поліпшення своєї земельної ділянки, здійснені силами та за рахунок виробника, з другого боку, підвищити якість виконання своїх статутних завдань. За таких умов визнання правочину недійсним суперечить його інтересам.

Реалізація зазначеного способу не сприятиме і ефективному захисту публічного інтересу, на що, головним чином, спрямовані процесуальні дії прокурора. Отже визнання правочину недійсним не матиме впливу на економічні та організаційні інтереси держави як власника земельної ділянки, але негативно відіб’ється на його організаційно-економічних інтересах (раціональне використання земельної ділянки, технологічна модернізація сільського господарства та підвищення якості професійної освіти). Втім теоретична заміна способу захисту на інший з передбачених законодавством матиме аналогічні правові наслідки для сфери інтересів держави та землекористувача, пов’язаних з економічно-організаційним правом.

Відсутність універсальної придатності визначених у законодавстві способів для захисту усіх прав орендодавця та орендаря землі та фрагментарність збігу їх цілей та мети захисту того чи іншого права є аргументом для їх кваліфікації як засобів захисту. За таким підходом особа, яка вважає, що її право порушено або може бути порушено, отримує можливість без будь-яких обмежень визначати спосіб захисту з врахуванням специфіки інтересу, задоволення якого вона прагне; засоби захисту як інструменти, за допомогою яких має реалізовуватися обраний спосіб, визначатимуться з огляду на їх ефективність з точки зору кінцевого результату [342].

В юридичній літературі проведені класифікації засобів захисту за різними критеріями. Зокрема, Р.Б. Шишка за предметом правового регулювання виділяє наступні види засобів захисту прав: (1) загальні, що передбачені ч.2 ст.16 ЦК України і у подальшому деталізовані у його нормах; (2) підгалузеві, що передбачені окремими підгалузями цивільного права, насамперед, йдеться про господарсько-правові та земельно-правові засоби захисту; (3) інституційні, що містяться в окремих інститутах цивільного права, зокрема, у Законі України «Про оренду землі»; (4) окремі, що містяться в окремих нормах права (наприклад, ст. 9 Закону України «Про оренду землі», яка містить положення, спрямовані на захист переважного права орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність) [343].

В.В. Копєйчиков класифікує засоби захисту прав за формою їх реалізації на: (1) позовні, які реалізуються через подання позову до суду; (2) адміністративні – череззвернення до адміністративних органів, зокрема, органів місцевого самоврядування, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин; (3) виняткові, до яких автор відносить необхідну оборону і крайню необхідність [344].

А.П. Вершинін в залежності від характеру засобу захисту виділяє натуральні та грошові [95, c. 31-52]. Д.Н. Кархалев за критерієм цільової спрямованості розрізняє засоби захисту, спрямовані на: (1) примусове виконання обов’язків; (2) припинення та попередження правопорушення; (3) усунення перешкод у здійсненні права та виконанню обов’язку; (4) відновлення правового становища [345, c. 44-45]. Р.О. Стефанчук за змістом розрізняє превентивно-преклюзивні, відновлювальні та компенсаційні засоби захисту [346, с. 112-171]. Р. Закржевскі за ознакою впливу засобу захисту на реалізацію порушеного суб’єктивного права пропонує їх класифікацію на відновлювальні, трансформаційні та перетворювальні [269].

Вище зазначені підходи до класифікації засобів в рівній мірі стосуються і поділу засобів захисту прав орендарів і орендодавців землі. Водночас з урахуванням мети цього дослідження видається виправданим поглиблення останньої класифікації шляхом адаптації її основних положень до специфіки захисту прав орендаря та орендодавця землі.

Отже, під *відновлювальнимизасобами захисту*пропонується розуміти засоби, спрямовані на відновлення придатності первинного суб’єктивного права (права, визначеного у договорі оренди) задовольняти відповідний інтерес, заради якого укладався такий договір. До них можна віднести визнання права; припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі.

*Перетворювальні засоби захисту* – це засоби, які спрямовані на перетворення первинного суб’єктивного права на вторинне суб’єктивне право, (право потерпілої сторони, яке кореспондується із обов’язком порушника нести відповідальність за скоєне правопорушення). До таких засобів захисту належать, зокрема, відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди.

*Трансформаційними*є засоби захисту, які спрямовані на зміну змісту первинного суб’єктивного права та первинного суб’єктивного обов’язку, що йому кореспондується, зі збереженням досягнутого балансу відповідних інтересів сторін. Ними є визнання правочину недійсним; зміна правовідношення; припинення правовідношення; визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Вибір засобу захисту залежить від способу захисту, який був обраний орендарем чи орендодавцем. Співвідношення розсуду сторони та суду щодо вибору прийнятного засобу захисту визначено Вищим господарським судом України, який, зокрема, наголосив, що обрання способу захисту порушеного права здійснює позивач, але господарський суд, приймаючи рішення у справі, має перевірити відповідність обраного способу закону та призначенню судового захисту [347]. З урахуванням значення належного засобу у забезпеченні ефективності захисту, необхідно визначити критерії пріоритетності застосування того чи іншого засобу для захисту відповідного права орендаря та орендодавця землі.

За загальним правилом, застосування відновлювальних засобів захисту є пріоритетним, адже вони сприяють сталості договірних відносин, завдяки чому зберігається можливість досягнення сторонами цілей, пов’язаних із конкретним договором оренди землі.

Зазначена особливість відновлювальних засобів захисту передбачає їх резистентність стосовно факторів, що впливають на закріплений у договорі стан балансу інтересів сторін. Вони є ефективними лише у випадку *порушення права*, яке відбулось, або наявності *об’єктивної загрози* такого *порушення* у майбутньому. Наприклад, прострочення орендарем внесення орендної плати є порушенням економічного права орендодавця та пов’язаного з ним економічного інтересу щодо регулярного отримання доходу від належної йому землі. Відповідно це порушене право може бути ефективно захищено *відновлювальними* засобами захисту. Так, 29.05.2015 р. між Кіровоградською міськрадою та ПП «Терра 2006» укладено договір оренди землі, за умовами якого орендодавець надав, а орендар прийняв в платне користування земельну ділянку загальною площею 0,8274 га строком на 25 років для будівництва багатоквартирного житлового будинку. За умовами Договору орендна плата вноситься орендарем не пізніше 28-го числа кожного місяця, наступного за звітним; податкові зобов'язання з орендної плати сплачуються рівними частками за базовий податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом 30 календарних днів за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця. Пунктом 10.1 Договору передбачено право орендаря передавати земельну ділянку в оренду (суборенду) іншим особам. 19.08.2015 р. між орендарем та Обслуговуючим кооперативом «Житлово-будівельний кооператив «Монблан» укладений договір суборенди зазначеної земельної ділянки, за умовами якого суборендар сплачував орендну плату за спільними для обох Договорів реквізитами отримувачу – УДКСУ у м. Кіровограді.

За інформацією ГУ ДФС у Кіровоградській області від 26.07.2017 р. з початку 2017 р. орендар не здійснював платежі за оренду землі. Орендодавець звернувся до господарського суду Кіровоградської області з позовом про розірвання договору з підстав систематичного невнесення орендарем орендної плати. Орендар проти позову заперечував та надав підтвердження сплати ним 141,3 тис. грн заборгованості. Рішенням від 31.07.2017 р. у справі № 912/1385/17 позов було задоволено з підстав підтвердження факту систематичної несплати орендарем орендної плати за договором (п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України).

Під час розгляду справи у апеляційній інстанції було встановлено, що сума заборгованості, надана державним фіскальним органом є загальною, та охоплює заборгованість орендаря за усіма договорами оренди, що укладені між ним та орендодавцем, в т.ч. спірним договором. Крім того, до цієї суми включена заборгованість з орендної плати за земельну ділянку, що є предметом договору, яка виникла до 2015 р. З врахуванням особливостей ведення обліку надходжень від орендної плати, ГУ ДФС у Кіровоградській області не має змоги визначити розмір заборгованості за окремим договором. Платежі, в т.ч. за оспорюваним договором, спрямовувались на погашення загальної заборгованості минулих років за всіма договорами оренди землі. Відтак постановою Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 18.10.2017 р. рішення суду першої інстанції скасовано; у аозові відмовлено.

Постановою Великої Палати Верховного Суду від 27.11.2018 р. підтримані висновки апеляційної інстанції та, зокрема, зауважено, що за відсутності обставин, які б свідчили про неможливість досягнення орендодавцем як стороною договору оренди мети договору (отримання плати за оренду земельної ділянки) та неотримання того, на що розраховував орендодавець, укладаючи спірний договір, неможна стверджувати про істотне порушення умов договору оренди [348].

У цьому контексті потрібно звернути увагу на інший бік проблеми – ефективність обраного засобу захисту. Укладаючи договір оренди землі, орендодавець прагнув задовільнити свій економічний інтерес в отриманні доходу у вигляді орендної плати. Порушення орендарем відповідного обов’язку унеможливлює досягнення цього економічного результату. За таких умов засіб захисту мав би передбачати коригуючий вплив на дії орендаря, пов’язані із здійсненням відповідних платежів, що в свою чергу, сприяло б відновленню умов для реалізації економічного інтересу орендодавця, наприклад, стягнення заборгованості з орендної плати. Розірвання договору призведе до припинення економічного права орендодавця, а отже – ізакриття «вікна можливостей» отримати задоволення його економічного інтересу. Тобто замість вимоги повернути належний йому дохід орендодавець наполягає на забезпеченні можливості отримати збитки, що не є прикладом ефективного захисту прав.

Втім використання відновлювальнихзасобів *за відсутності порушення або загрози його скоєння*, а, наприклад, внаслідок зміни інтересу, обумовленої зовнішніми обставинами (зміна попиту та цін на продукцію, що виробляє орендар на орендованій ділянці, підвищення ставок земельного податку тощо) призведе до викривлення балансу інтересів, досягнутого сторонами під час укладання договору, а отже не відповідатиме сутності їх волевиявлення. Наприклад, зростання цін на землю у відповідному регіоні, на тлі якого орендодавець, попри регулярні надходження від орендної плати, отримує збитки у вигляді упущеної вигоди, не є аргументом на користь застосування відновлювальних засобів захисту, оскільки на момент укладання договору баланс економічних інтересів орендодавця та орендаря, з врахуванням усіх ризиків був досягнутий на конкретному розмірі орендної плати. За таких умов більш перспективним є застосування *трансформаційних* засобів захисту (за умови збереження балансу відповідних інтересів сторін).Так, між Ізмаїльською районною державною адміністрацією Одеської області (далі – орендодавець) та Аграрно-рибогосподарським кооперативом «Придунайська нива» (далі – орендар) 06.06.2003 р. було укладено договір оренди земельної ділянки площею 443 га з земель водного фонду терміном на 25 років. Відповідно до п. 2.3. Договору орендна плата вноситься орендарем в грошовій формі у розмірі 25 грн/га. Розмір орендної плати щорічно переглядається орендодавцем в односторонньому порядку з письмовим попередженням орендаря у випадках: підвищення цін, тарифів тощо, у т.ч. внаслідок інфляційних процесів; збільшення розміру ставки земельного податку; змін умов господарювання, передбачених договором; погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документально; та в інших випадках, передбачених законодавством України. 05.01.2016 р. орендодавець повідомив про зміну розміру орендної плати, яка з 01.01.2016 р. становить 2,23 грн/м2. Орендар звернувся до орендодавця із пропозицією розірвати договір оренди землі, на що отримав відмову та повідомлення щодо необхідності звернення до Одеської обласної державної адміністрації для укладання Додаткової угоди до договору оренди землі в частині встановлення розміру орендної плати згідно з вимогами чинного законодавства. Рішенням господарського суду Одеської області від 13.06.2016 р. у справі №916/756/16 договір оренди землі розірвано [349].

У наведеному прикладі орендодавцем обраний трансформаційний засіб захисту свого економічного права – зміна правовідношення, який відповідає сутності його економічного інтересу. Втім у такому зміненому правовідношенні виник дисбаланс між його економічним інтересом та економічним інтересом орендаря, внаслідок чого для останнього збереження договірного зв’язку втратило сенс, що обумовило вибір ним іншого засобу захисту, але з тієї ж класифікаційної групи трансформаційних засобів – припинення правовідносин.

Для вирішення питання щодо ефективності відновлювального засобу захисту у разі порушення права, яке вже відбулося, принципове значення мають наслідки, спричинені неправомірними діями контрагента. Якщо порушення права *не призвело* до знищення обставин, на яких ґрунтувався відповідний інтерес, застосування *відновлювальних* засобів захисту є ефективним; у протилежному випадку слід використовувати інші засоби захисту. Так, 22.11.2007 р. між Київською міською радою (далі – орендодавець) та ТОВ «Блакитна хвиля» (далі – орендар) був укладений договір оренди земельної ділянки загальною площею 8,43 га строком на 10 років. Цільове призначення земельної ділянки – будівництво, експлуатація та обслуговування житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та об'єктами громадського обслуговування, торгівлі, підземними та наземними паркінгами. Відповідно до п. 8.4 Договору орендар зобов'язаний, зокрема, завершити забудову ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації Договору, своєчасно вносити орендну плату, повернути орендодавцю земельну ділянку у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору. Станом на 01.09.2013 р. будівництво не розпочато, земельна ділянка не огороджена, не містить межових знаків та заросла бур'яном; орендар не звертався за отриманням документів, які надають право на виконання будівельних робіт; заборгованість по орендній платі становила 98,9 тис.грн. (погашена під час розгляду справи в судовому порядку). Прокурор Солом'янського району м. Києва в інтересах держави звернувся до суду із позовом про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки у стані, придатному для її подальшого використання. Рішенням господарського суду міста Києва від 05.12.2013 р. у справі №910/16306/13 позов задоволено з підстав порушення орендарем істотних умов договору оренди землі, зокрема, щодо цільового використання та своєчасного внесення орендної плати. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 18.06.2014 р. зазначене рішення скасоване та у задоволенні позовних вимог відмовлено з підстав відсутності у діях орендаря ознак порушення істотних умов договору оренди землі – заборгованість з орендної плати відсутня, а невикористання земельної ділянки не є тотожнім її використанню всупереч цільовому призначенню. Доводи апеляційної інстанції були підтримані Вищим господарським судом України [350].

Наведений приклад демонструє неефективність захисту організаційного права орендодавця як реального, здійсненого судом, так і бажаного, якого прагнув орендодавець, обираючи трансформаційний засіб захисту у вигляді розірвання договору оренди землі. Інтересу орендодавця щодо збереження стану належного йому активу кореспондує його організаційне право впливати на міру свободи користування земельною ділянкою орендаря шляхом застосування обмежувачів договірного (строки закінчення будівельних робіт) та нормативного (цільове призначення землі, нормативних вимог щодо екологічної безпеки землекористування та ін.) характеру. Як свідчать матеріали справи, інтерес орендодавця полягав у: (1) збереженні прийнятного стану активу; (2) збільшенні ринкової вартості активу за рахунок поліпшення інфраструктури, а саме – появі нового функціонуючого житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та об'єктами громадського обслуговування, торгівлі, підземними та наземними паркінгами (п. 2.1 Договору). Підтвердженням важливості обох зазначених складових інтересу, пов’язаного з організаційним правом, є застереження п. 11.5 Договору щодо припинення орендних правовідносин у разі невиконання або неналежного виконання орендарем обов’язків щодо вчасної здачі об’єкта будівництва чи порушення екологічних нормативів під час користування земельною ділянкою.

Занедбаний стан земельної ділянки (заросла бур'яном), відсутність активності з боку орендаря, спрямованої на будівництво (за дозвільними документами не звертався, земельна ділянка не огороджена, межові знаки відсутні, жодних робіт, які б свідчили про намір розпочати будівництво, не здійснюється) є порушенням організаційного права, яке суперечить першій складовій його інтересу (збереження стану активу) та несе загрозу другої складової інтересу (збільшення ринкової вартості активу). За таких умов застосування трансформаційного засобу захисту організаційного інтересу у вигляді припинення правовідношення, на якому наполягав орендодавець, залишив би незадоволеним його організаційний інтерес, отже мета захисту права досягнута б не була. Суд, відмовляючи у застосуванні неефективного засобу захисту, фактично відмовив у захисті порушеного права як такому, оскільки орендодавець опинився у становищі, коли його порушене право де-юре не підлягає захисту.

При цьому вибір відновлювального засобу захисту (припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі) дозволив би, з одного боку, нівелювати негативний вплив порушення на сферу організаційних інтересів орендодавця, з другого, уникнути порушення балансу організаційних інтересів сторін, який був ними досягнутий під час укладення договору оренди землі.

Втім відновлювальні засоби захисту мають невисокий потенціал для захисту порушеного права, якщо результатом порушення стали незворотні негативні наслідки для сфери інтересів потерпілої сторони. За таких обставин відновити стан, що існував до порушення, не є можливим або раціональним з точки зору витрат, отже більш ефективними можуть бути *перетворювальні* засоби захисту (самі по собі або у сукупності з трансформаційними засобами захисту). Так, 30.06.2004 р. між ДП «Житлоінбуд» (далі – орендар) та Київською міською радою (далі – орендодавець) укладено договір оренди земельної ділянки площею 1,01 га строком на 12 років для будівництва житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями. 23.09.2016 р. у зв'язку з закінченням строку дії договору оренди між сторонами укладено договір про його поновлення терміном дії на 5 років. За умовами Договору орендар має право передавати земельну ділянку у суборенду.

ДП «Житлоінбуд» (орендар) є державним підприємством, підпорядкованим Управлінню державної охорони України (далі – УДО України) з метою сприяння у забезпеченні житлом військовослужбовців, робітників та службовців Управління та членів їх сімей. З метою виконання своїх статутних завдань, враховуючи обмеженість наявного фінансування, 14.11.2016 р. орендар уклав договір суборенди землі із ТОВ «Ресурси Ком» (далі – суборендар), строк якого обмежений строком дії договору оренди. За умовами договору суборенди (далі – Договір) суборендар зобов'язаний завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації права суборенди. При цьому 50% житлової площі у новобудові орендар передає орендодавцю для подальшого розподілу між співробітниками УДО України, які обліковуються як такі, що потребують покращення житлових умов. 17.11.2016 р. Договір був зареєстрований в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

24.10.2017 р. Державною екологічною інспекцією у м. Києві встановлено: відсутність на орендованій ділянці будівельних робіт, будівельної техніки та відповідальних осіб; несанкціоноване сміттєзвалище відходів різного походження на площі 346 м2; розміщення цілодобової автостоянки та тимчасову споруду для охорони на площі 0,2 га без правовстановлюючих документів. Звернення орендодавця щодо вжиття заходів стосовно приведення земельної ділянки до належного санітарного стану, так само, як пропозиції щодо дострокового розірвання договору оренди землі залишалися без відповіді. Рішенням господарського суду міста Києва від 22.08.2018 р. у справі №910/6485/18 задоволено позовні вимоги за позовом Головного військового прокурора України в інтересах держави стосовно розірвання договору оренди землі [351]. Апеляційна та касаційна інстанція залишили рішення суду без змін.

Водночас попри задоволення позовних вимог, ефективного захисту порушених прав орендодавця не відбулося. Йому повернуто земельну ділянку, але за розрахунком Державної екологічної інспекції у м. Києві розмір шкоди, від засмічення земельної ділянки становить понад 8,3 млн.грн, тобто ринкова вартість та інвестиційна привабливість активу зменшилась. Крім того, орендодавець не отримав у власність житлові приміщення для військовослужбовців, на що він розраховував при укладанні договору, отже має нести додаткові витрати на виконання своїх зобов’язань із забезпечення житлом цієї категорії осіб. За таких обставин ефективному захисту прав орендодавця сприяло б застосування разом із трансформаційним, також і перетворювальних засобів захисту (відшкодування збитків та інші способи відшкодування шкоди).

Істотний вплив на застосування відновлювальних засобів захисту чинить концептуальна спрямованість правової політики, загальні тенденції, що визначають її рух у тому чи іншому напрямку. Так, у ЦК УРСР передбачалась можливість застосування усіх видів засобів захисту права. Втім перетворювальні засоби захисту отримали чіткі механізми реалізації (методики розрахунку збитків, порядок їх стягнення тощо), в той час як інші, особливо відновлювальні, мали фрагментарну регламентацію або не мали її взагалі, як наприклад, примусове виконання обов’язку в натурі. Тобто на той період превалювала компенсаційна функція захисту.

Аналіз чинних ЦК України та ГК України, Закону України «Про оренду землі» свідчить, що попри певні кроки, спрямовані на розвиток відновлювальних засобів захисту, підхід, який існував раніше, в цілому зберігається. Так, у ст. 27 Закону України «Про оренду землі» відновлювальні та перетворювальні засоби захисту перелічені «через кому», а детальна регламентація механізму застосування стосується виключно перетворювальних засобів (ст.ст. 28 – 29Закону). Стосовно окремих видів правовідносин визнається пріоритетність відновлювальних засобів перед перетворювальними, зокрема, при відновленні майнових прав особи, яка була оголошена померлою, учасників сторін недійсного правочину, потерпілого від дій з безпідставного набуття майна (ст.ст. 48, 216, 221, 622, 1213 ЦК України, ст. 208 ГК України). У ч. 4 ст. 22 ЦК України передбачена можливість заміни перетворювального засобу на відновлювальний за згодою потерпілої сторони, майну якої завдано шкоди, а також зазначені способи, якими боржник може відновити стан, що існував до порушення (передання речі того ж роду та тієї ж якості, полагодження пошкодженої речі тощо). Однак, загальна формула співвідношення відновлювальних та перетворювальних засобів захисту залишається: відшкодування збитків не звільняє від обов'язку виконати зобов'язання в натурі, якщо інше не встановлено договором або законом(ст. 622 ЦК України, ст. 193 ГК України). Тобто законодавець не надає відновлювальним засобам захисту пріоритету та припускає можливість їх незастосування, в т.ч. засновану на нормативних підставах.

Зазначена загальна формула в окремих випадках знижує потенціал захисту прав сторін договору оренди землі. Так, відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону України «Про оренду землі» у разі невиконання свого обов’язку стороною, яка повинна згідно з договором оренди землі застрахувати об’єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і зажадати від іншої сторони відшкодування витрат на страхування. Втім, якщо порушником обов’язку щодо страхування є орендар, то вчинення відповідних дій орендодавцем несуттєво зменшує його ризики отримати збитки від знищення майна або суттєвого погіршення його якості у разі настання страхового випадку. Відповідно до ст. 21 Закону України «Про страхування» страхувальник зобов’язаний повідомити страховика про настання страхового випадку в строк, передбачений умовами страхування [352]. Як правило, термін повідомлення є досить стислим, що обумовлено необхідністю складення страхового акту та визначення причин настання страхового випадку, з’ясування чи є подія страховим випадком та розміру збитків. Зазвичай орендодавець без допомоги орендаря не має реальної можливості вчасно дізнатися про настання страхового випадку та повідомити страховика, внаслідок чого ризикує отримати відмову у страхових виплатах або страховому відшкодуванні на підставі п. 5 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про страхування». За цих умов відшкодування орендарем витрат орендодавця на страхування за своїми наслідками не є тотожним виконанню ним зобов’язання щодо страхування земельної ділянки.

Таким чином, за ознакою впливу на реалізацію порушеного суб’єктивного права орендаря та орендодавця землі засоби захисту пропонується поділяти на відновлювальні, трансформаційні та перетворювальні. Ефективність застосування засобу захисту залежить від підстав захисту та характеру правових наслідків, заподіяних порушенням прав орендаря та орендодавця землі. У випадку порушення права, яке відбулось (наявності об’єктивної загрози такого порушення у майбутньому) за умови, якщо воно не призвело до знищення обставин, на яких ґрунтувався відповідний інтерес, ефективним є застосування відновлювальних засобівзахисту; у разі, коли порушення призвело до зазначених наслідків,–перетворювальнихзасобів захисту (у сукупності з трансформаційними засобами захисту або самостійно). За відсутності порушення або загрози його скоєння ефективними є трансформаційні засоби захисту (за умови збереження балансу відповідних інтересів сторін).

***3.2. Відновлювальні засоби захисту прав орендаря та орендодавця землі***

Відновлювальні засоби захисту спрямовані на нормалізацію функціонування договірних відносин, первісний зміст яких відображає досягнутий баланс інтересів сторін. Сферою застосування цих засобів є порушені права сторони, за умови, якщо порушення не призвело до знищення обставин, на яких ґрунтувався інтерес сторін. Отже, відновлювальні засоби є інструментом реалізації того способу захисту, який є реакцією на порушення зобов’язань з боку контрагента та спрямований на вплив на його юридично значущу поведінку з метою її зміни у поточному періоді та/або на майбутнє (сплатити заборгованість з орендної плати за землю, усунути порушення режиму використання земельної ділянки, відшкодувати вартість поліпшень земельної ділянки та вчинити інші дії, зазначені у договорі оренди землі). Відновлювальні засоби захисту спрямовані на повернення status quo у договірних відносинах, яке було порушено діями (бездіяльністю) однією зі сторін. Ключовою ознакою цих засобів захисту є те, що їх застосування ***не створюєнового*** суб’єктивного права або суб’єктивного обов’язку, а лише забезпечує реалізацію (примусову реалізацію) вже існуючих прав та обов’язків сторін за договором [353 c. 158-162].

***Визнання права*** як засіб захисту передбачено ст. 16 ЦК України, ст. 152 ЗК України та ст. 20 ГК України, але його зміст визначається неоднаково. Статтею 20 ГК України передбачена можливість визнання не лише наявності права у потерпілого, але й відсутності такого права у порушника.

Розширення змісту зазначеного засобу захисту піддавалося критиці з боку наукової спільноти та було несхвально сприйняте практикою, в т.ч. судовою та господарською. Так, В.О. Лапач звертає увагу на матеріально-правові аспекти проблеми визнання відсутності права як засобу захисту. Суб’єктивне право є елементом правового статусу особи, що як такий є об’єктивною реальністю (дійсністю). Відповідно, властивість цілого, яка переноситься на його частину, дозволяє стверджувати, що суб’єктивне право також є об’єктивною реальністю (дійсністю), яка не потребує додаткового підтвердження з боку суду [258 c. 122-132]. У цьому сенсі вимога щодо визнання відсутності права підриває сталість суб’єктивного права та ставить питання щодо здатності держави, яка гарантує визнання, дотримання та захист цього права, виконувати зазначені обов’язки у такий суперечливий спосіб.

Д.М. Притика, М.І. Тітов, В.С. Щербина звертали увагу на процесуальні аспекти проблеми застосування визнання відсутності права як засобу захисту. Вимога суб’єкта господарювання (позивача) щодо визнання за ним права у разі її задоволення судом означає відсутність такого права у іншої особи (відповідача). Звертаючись до господарського суду з такою вимогою, позивач повинен довести наявність спірного матеріального правовідношення та належність спірного права саме йому (активна легітимація). Натомість, важко уявити, як у разі звернення до суду з вимогою про визнання відсутності права (вочевидь, у іншої особи) позивач легітимує себе як заінтересовану особу, оскільки саме легітимація є процесуальним засобом вираження юридичної заінтересованості [354, c. 138-146].

Вищий господарський суд України акцентував на нездатності зазначеного засобу забезпечити реальний захист порушеного права. Зокрема, судом зазначено, що вимога щодо визнання у позивача відсутності права є абстрактною та передбачає визнання такої відсутності взагалі на майбутнє. Втім задоволення такої позовної вимоги унеможливлене змістом ст. 84 ГПК України, оскільки господарський суд може зобов'язати вчинити лише конкретні дії, тобто визнати наявність чи відсутність права на здійснення конкретної дії [355].

Погоджуючись з наведеними позиціями необхідно зазначити, що висловлені аргументи рівною мірою справедливі і для застосування визнання права у якості засобу його захисту. По-перше, визнання дійсного права судом не надає йому імунітету від порушення. По-друге, встановлення наявності права здійснюється судом на етапі оцінки обґрунтованості вимог позивача та заперечень відповідача і відображується у мотивувальній частині судового рішення, тобто зазначений процес не є результатом розгляду справи, а лише проміжним етапом на шляху до кінцевої мети – надання захисту права від порушення. Констатація факту наявності у особи суб’єктивного права (порушеного суб’єктивного права) жодним чином не впливає на можливість його захисту, не відповідає на питання, яким чином мають поводитися орендар та орендодавець землі, що, в свою чергу, унеможливлює виконання судового рішення.

Як свідчить аналіз судової практики, застосування цього засобу захисту *економічних прав* орендарів та орендодавців землі не є поширеним. Здебільшого, сторони договору оренди землі, маючи на меті визнання за ними відповідного права, звертаються до суду із вимогою, яка стосується вчинення зобов’язаною особою відповідної дії, що відповідає характеру порушеного права та може бути виконана у разі задоволення, що дозоляє нівелювати абстрактний характер зазначеного засобу захисту.Так, 01.03.2004 р. Особа-2 (далі – орендодавець) та СТОВ «Лящівка» (далі – орендар) уклали договір оренди земельної ділянки площею 2,96 га на строк 10 років, відповідно до якого орендар зобов'язувався виплачувати орендну плату в розмірі не меншому за розмір, встановлений законодавством. Орендодавець вважав, що орендар не сплатив орендну плату за 2013 р. та звернувшись до суду, надав розрахунок орендної плати, на отримання якої він має економічне право. Орендар заявленого економічного права орендодавця стосовно отримання коштів за 2013 р. не визнав, аргументуючи тим, що у 2004 р. він сплатив орендну плату за 9 років наперед. Чорнобаївський районний суд Черкаської області рішенням від 12.05.2014 р. у справі №709/584/14-ц у позові відмовив [356]. Ухвалюючи рішення, суд встановив відсутність у орендодавця землі економічного права на повторне отримання орендної плати за 2013 р. Втім судом не заперечується наявність цього права як такого, як це могло статися у разі вимоги визнати право на орендну плату за 2013 р.

Аналогічне використання засобу зобов’язання вчинити певну дію спостерігається при захисті *організаційно-економічних прав* сторін договору оренди землі. Так, 02.10.2001 р. між Херсонською міською радою (далі – орендодавець) та приватним підприємцем ОСОБА\_1 (далі – орендар) було укладено договір оренди земельної ділянки площею 17 м2 під розміщення кіоску терміном до 18.09.2003 р. Пунктом 2.1. договору орендарю надається право розміщувати некапітальні будівлі і споруди, проводити поліпшення стану земельної ділянки з метою ефективного користування нею за обраним видом використання. Орендар, реалізуючи надане йому право, розмістив на орендованій земельній ділянці кіоск, холодильне обладнання та торгівельний автомат. За умовами п. 2.4 договору в разі його припинення або розірвання орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому у порівнянні з тим, у якому він одержав її в оренду. Поліпшення стану земельної ділянки, проведене орендарем, відшкодуванню не підлягає. Після спливу зазначеного терміну договір оренди землі не продовжувався, але орендар продовжував користуватися земельною ділянкою. 31.08.2016 р. орендодавець звернувся до орендаря з вимогою про звільнення земельної ділянки шляхом демонтажу тимчасової споруди – кіоскута торгівельного обладнання. Орендар звернувся до суду із позовом про захист порушеного права, у якому зазначено, що орендодавець не визнає його права власності на поліпшення, а саме споруду кіоску, яка є невід'ємною від земельної ділянки з господарським призначенням «Під утримання торгівельного кіоску», оскільки її неможливо розібрати на частини (демонтаж) і перенести у інше місце без знецінення та зміни цільового призначення. У зв’язку з цим орендар просив суд визнати за ним право на поліпшення земельної ділянки – кіоск, придбаний ним на підставі договору купівлі-продажу. Рішенням господарського суду Херсонської області від 29.11.2016 р. у справі № 923/1077/16 у задоволенні позову відмовлено. Невизнання права орендаря суд мотивував тим, що у заявлений спосіб він фактично намагався визнати право власності на земельну ділянку, на якій розміщено кіоск, що не є правомірним [357].

Погоджуючись з аргументацією суду, неможна не відмітити спірність ухваленого рішення за суттю. Право власності орендаря землі на кіоск підтверджується договором купівлі-продажу, дійсність якого не оспорювалася сторонами та не була предметом судового розгляду. Так, орендар вдався до маніпуляції при формулюванні позовної вимоги, яка за суттю ототожнювала право власності на кіоск із правом власності на земельну ділянку під ним. Втім ухваленим рішенням суд припустився «дзеркального» відображення маніпулятивного задуму орендаря: невизнання права на поліпшення у контексті судового рішення виявилося тотожнім невизнанню права власності на кіоск, що підриває конституційні гарантії непорушності права приватної власності. Таким чином, суд ухвалив вірне за суттю, але неправомірне рішення. За наведених обставин протидія маніпулятивним діям орендаря землі у площині матеріального права навряд чи ефективна, що доводиться коректною аргументацією суду. Натомість процесуальне право надає можливість закриття провадження у справі за відсутністю спору стосовно права власності на кіоск як об’єкт організаційно-економічного права сторін договору оренди землі.

Визнання права як засіб захисту найчастіше використовується для захисту *організаційного права* орендарів та орендодавців землі. Так, Товариство з обмеженою відповідальністю «Агроконтракт-Н» (далі – орендар) звернулося з позовом до Головного управлінням Держгеокадастру у Кіровоградській області (далі – орендодавець) про визнання поновленим договору оренди землі від 25.08.2010 р. Аргументація орендаря полягала в тому, що відповідно до умов договору 09.12.2016 р. він звернувся до орендодавця з пропозицією щодо поновлення договору оренди землі та надіслав проект відповідної додаткової угоди. Орендодавець не погодився на вказану пропозицію та запропонував зменшити термін договору та збільшити розмір орендної плати, але відповідна відповідь була надана лише 24.01.2017 р., тобто з порушенням встановленого для відмови 30-денного терміну. Таким чином, орендар вважав, що за відсутності вчасно наданих заперечень з 10.01.2017 р. в нього виникли нові організаційні та інші права, які випливають з договору оренди землі, за змістом тотожні раніше існуючим, та з метою їх захисту вимагав їх визнати шляхом визнання поновленим відповідного договору.

Рішенням господарського суду Кіровоградської області від 14.04.2017 р., залишеним без змін постановою Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 20.07.2017 р. та постановою Верховного Суду від 28.02.2018 р. у задоволенні позовних вимог відмовлено повністю. Зокрема, касаційною інстанцією зазначено, що оскільки сторони не досягли домовленості щодо істотних умов договору, переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припинилося і правові підстави для продовження строку дії договору оренди відсутні [358].

Таким чином, суд фактично визнав відсутність у орендаря організаційного права на переважне укладення договору оренди землі та відповідно наявність у орендодавця організаційного права контролю за «рухом» земельної ділянки та його умовами, але з врахуванням можливості виконання судового рішення, відмова стосувалась більш прийнятного засобу – примусового виконання обов'язку в натурі (поновлення договору оренди землі).

У наведеному прикладі під час застосування засобу захисту судом була врахована наявність прямого взаємозв’язку між характером організаційного права, ефективність якого залежить від поєднання нормативних та договірних елементів регулювання з перевагою останніх, а також характером та наявною можливістю реалізації засобу, який використовується для захисту, що обумовлює ефективність останнього.

Натомість наявність такої кореляції між характером організаційного права, характером засобу захисту та можливістю його реалізації спостерігається не завжди, що негативно відбивається на ефективності захисту.Так, 08.08.2008 р. між Полянською сільською радою (далі – орендодавець) та Дочірнім підприємством «Санаторій Сонячне Закарпаття» (далі – орендар) укладено договір оренди земельної ділянки площею 11,307 га для обслуговування санаторію. Договір неодноразово поновлювався: у 2013р. – до 05.02.2015р.; у 2015 р. – до 05.02.2016 р. та у 2016 р. – до 05.02.2017 р.

25.01.2012 р. за згодою орендодавця між орендарем та ФОП Особа-1 (далі – суборендар) укладений договір суборенди частини орендованої земельної ділянки площею 0,22 га для розміщення ринку. Пунктом 7 договору суборенди передбачено право суборендаря на поновлення договору на новий строк за умови продовження договору оренди землі. 05.02.2016 р. орендар повідомив суборендаря про те, що у зв’язку з запланованими ним ремонтно-будівельними роботами мережі теплотраси договір суборенди земельної ділянки продовжуватись не буде. Суборендар дізнався, що орендар не звертався до орендодавця стосовно погодження дозволів на будівельні роботи, але земельна ділянка, що була надана йому у суборенду, дійсно зарезервована під розширення лікувального корпусу, що у перспективі вимагатиме будівництво тепломереж.

Суборендар направив орендарю пропозицію щодо продовження договору суборенди земельної ділянки на строк дії основного договору оренди, яка була відхилена. Суборендар звернувся до суду з вимогою зобов’язати орендаря вчинити певні дії шляхом укладення угоди про продовження дії договору суборенди земельної ділянки на строк дії основного договору оренди земельної ділянки. Тобто фактично суборендар вимагав визнати його організаційне право на продовження договору суборенди. Орендар проти позову заперечував, стверджуючи, що має намір використовувати земельну ділянку самостійно, зокрема, для проведення будівельних робіт та звернувся до суду із зустрічним позовом про повернення земельної ділянки з незаконного володіння.

Рішенням господарського суду Закарпатської області від 30.05.2016 р. у справі №907/162/16 позов суборендаря задоволено. Визнаючи організаційне право суборендаря, суд зауважив, що орендар не довів наявність в нього права на проведення будівельних робіт, отже за таких умов не вбачається правових підстав для визнання його організаційного права на земельну ділянку [359]. Рішення у апеляційному порядку не оскаржувалося.

Втім, визнаючи організаційне право суборендаря та відмовлячи у визнанні аналогічного права орендаря, суд не врахував правову природу та характер цих прав. По-перше, організаційне право суборендодавця є вторинним від його організаційного права як орендаря за основним договором оренди землі. За цим договором його свобода використання земельної ділянки, з одного боку, обмежена її цільовим призначенням, а саме обслуговування санаторію, з другого, передбачає право самостійно вирішувати, у який спосіб таке обслуговування буде здійснюватися. Враховуючи плани орендодавця щодо розширення лікувального корпусу, орендар бачив свою функцію у проведенні робіт з будівництва теплотраси для майбутнього розширеного лікувального корпусу, тобто мав намір реалізувати свій організаційно-економічний інтерес у здійсненні поліпшення орендованої земельної ділянки. Відсутність дозволів на будівельні роботи свідчить про те, що його організаційно-економічний інтерес наразі не набув легітимації у вигляді організаційно-економічного права та задовольняється у рамках існуючого організаційного права. По-друге, у відносинах суборенди баланс організаційних прав сторін визначений відповідним договором. Продовження договору суборенди свідчить про те, що досягнутий баланс зберігається та сторони, як і раніше, мають можливість задоволення своїх інтересів в рамках суборендних відносин на умовах, закріплених у додатковій угоді. На значенні додаткової угоди як належному доказі згоди сторін на продовження відносин у сфері оренди землі наголошує Верховний Суд [360].

Натомість, як зазначалося вище, організаційний інтерес орендодавця зазнав суттєвих змін і його задоволення в умовах суборендних відносин не є можливим. Невизнання організаційного права орендаря не продовжувати договір суборенди призводить не лише до порушення його організаційного інтересу, але й ускладнює задоволення організаційного інтересу орендодавця, який мав плани на розширення лікувального корпусу. За таких умов наданий судом захист права суборендаря не може вважатися збалансованим та ефективним.

Таким чином, визнання права як засіб захисту прав у випадку його самостійного застосування не є ефективним з позиції відновлення балансу інтересів орендаря та орендодавця землі та потребує поєднання з іншими засобами захисту відновлювального характеру [361].

Зміст наступного відновлювального засобу захисту –*припиненнядії, яка порушує право*також у законодавстві визначається по-різному. Так, ст. 16 ЦК України поширює його лише на порушення права, яке вже відбулося, в той час, як ст. 20 ГК України дозволяє його використання також у випадках, коли відповідні дії створюють загрозу такого порушення.

Втім, системний аналіз законодавства з цього питання свідчить, що попри різницю у формулюванні зазначеного засобу захисту, сторони договору оренди землі як у цивільних, так і господарських відносинах мають рівні можливості застосування зазначеного засобу захисту свого права та інтересу, в т.ч. з превентивною метою. Так, у господарських правовідносинах з оренди землі орендар та орендодавець можуть не чекати, коли їх право буде порушено, а за наявності загрози такого порушення застосувати зазначений засіб захисту для попередження порушення та мінімізації його можливих негативних наслідків для сфери своїх інтересів на підставі прямої норми ст. 20 ГК України. У разі наявності загрози порушення права, щодо якого існує інтерес держави (публічний інтерес), незалежно від виду правовідносин, звернутися за захистом до суду може прокурор, якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб’єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження, а також у разі відсутності такого органу (ч. 3 ст. 23 Закону України «Про прокуратуру») [362].

У цивільних правовідносинах з оренди землі застосування зазначеного засобу захисту у превентивних цілях також є можливим як у судовій формі, так і формі самозахисту. Наприклад, відповідно до ч. 3 ст. 538 ЦК України за наявності очевидних підстав вважати, що сторона договору не виконає свого обов'язку у встановлений строк (термін) або виконає його не в повному обсязі, друга сторона має право зупинити виконання свого обов'язку, відмовитися від його виконання частково або в повному обсязі. Можливість сторін реалізувати право на судовий захист від загрози правопорушення випливає з ч. 2 ст. 386 (для орендодавця землі), ст. 396 ЦК України (для орендаря землі). Зокрема, зазначеними нормами передбачено, що власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню; особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, відповідно до положень глави 29 цього Кодексу.

Водночас застосування зазначеного засобу захисту прав сторін договору оренди з превентивною метою має бути належним чином обґрунтованим. В протилежному випадку намагання примусити контрагента до вчинення певних дій з метою захисту від можливого правопорушення, може призвести до реального порушення його прав. Натомість, як свідчить судова практика, у більшості випадків позивачі не зазначають у позовній заяві, у чому полягає загроза порушення права, а лише констатують її наявність.

Н.П. Бондар визначає наступні кваліфікуючі ознаки загрози порушення права, наявність яких є підставою для застосування превентивного захисту: (1) реальність, а не уявність загрози; (2) висока імовірність її реалізації; (3) наявність загрози у теперішньому часі; (4) незалежність від можливості бути відвернутою; (5) надходження від будь-якої особи; (6) створення будь-якою поведінкою суб’єкта; (7) конкретність; (8) можливість бути як очевидною для пересічних громадян, так і такою, що потребує спеціальних знань від особи, що фіксує таку небезпеку [363, c. 12].

Екстраполяція наведених загальних ознак на відносини з оренди землі надає підстави для висновку, що аргументація необхідності захисту права сторони від загрози порушення мала б охоплювати обґрунтування фактів, які свідчать, що внаслідок конкретної дії (бездіяльності) сторони договору можуть настати негативні наслідки для реалізації права особи, яка претендує на захист. При цьому, по-перше, така дія (бездіяльність) має відповідати наступним ознакам: (1) є *вже* вчиненою, а не перебувати у стані «найбільш ймовірної реакції контрагента в умовах, що склалися»; (2) не є безпосереднім порушенням умов договору. По-друге, між цією дією (бездіяльністю) та можливим порушенням права має бути прямий взаємозв’язок. По-третє, імовірність порушення права внаслідок зазначеної дії (бездіяльності) має бути високою (очевидною або підтвердженою фахівцями у відповідній галузі знань). Наприклад, за умовами договору оренди землі орендодавець зобов’язаний надати орендарю земельну ділянку у 30-денний строк. Проте, наступного дня після укладення зазначеного договору орендодавець розпочинає висаджувати на цій земельній ділянці або її частині сільськогосподарські культури, строк визрівання яких складає 45 – 50діб. За таких умов загроза порушення організаційного права орендаря є реальною та такою, що може бути відвернутою у разі припинення відповідних дій орендодавця, які не є неправомірними, але з високою імовірністю можуть призвести до зазначених негативних наслідків.

*Відновлення становища, яке існувало до порушення,*– засіб захисту, який, за думкою З.В. Ромовської, повинен розглядатися в більшості випадків як двоєдиний процес, який охоплює припинення протиправних дій та, власне, відновлення порушеного права до стану, який існував до порушення. Припинення протиправних дій ще не спроможне повністю захистити право,оскільки результати цих дій не усунуті. З іншого боку, відновлення становища, що раніше існувало, без припинення протиправних дій теж нездійсненне[364]. Врахування зазначеної особливості при формулюванні позовних вимог є передумовою ефективного захисту права сторони договору оренди землі.

Г.П. Тимченко, не заперечуючи зазначеного органічного взаємозв’язку, кваліфікує відновлення становища, яке існувало до порушення права як мету захисту, яка може бути досягнута шляхом застосування інших засобів захисту, в т.ч. припинення дії, що порушує право [365]. Втім, як свідчить судова практика, нехтування двоєдиної природи засобу відновлення становища, яке існувало до порушення, призводить до неможливості захисту права, адже виникає невизначеність як щодо змісту зобов’язання, яке має виконати порушник (які саме дії треба припинити, які – вчинити та яким має бути кінцевий результат), так і способу виконання.Так, 11.10.2013 р. між ТОВ «Токарівський пісок» (далі – позивач) та Особою-1 було укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки площею 1,5 га з цільовим призначенням – дляведення індивідуального садівництва. 14.01.2014 р. на замовлення позивача була виконана топографічна зйомка зазначеної земельної ділянки, яка засвідчила, що певна її частина (0,5 га) зруйнована діяльністю ставка-гідрокар'єру з видобування піску, що належить ТОВ «Агропідприємство «Прогрес-технологія» (далі – відповідач) та експлуатувався ним у період 2003-2013 рр. на підставі договору оренди землі. Крім того, відповідач на орендованій ділянці розмістив електроопори повітряної високовольтної ЛЕП, у зв’язку з чим заборонив проїзд автотранспорту позивача по земельній ділянці. Позивач звернувся до суду з позовом про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом зобов'язання відповідача знести (демонтувати) належні йому ЛЕП. Після порушення провадження у справі відповідач демонтував ЛЕП, у зв’язку з чим рішенням господарського суду Сумської області від 03.04.2014 р. у справі №920/107/14 провадження у цій частині було припинено. Позов задоволено у частині стягнення з відповідача судових витрат [366].

Попри фактичного досягнення мети захисту, обумовленої позовними вимогами, позивач не отримав ефективного захисту права, порушеного діями відповідача, які призвели до руйнування третини належної йому земельної ділянки. 04.04.2014 р. позивачем як юридичною особою, основний вид економічної діяльності якої – добуванняпіску, гравію, глини і каоліну, було змінено цільове призначення вказаної земельної ділянки на земельну ділянку для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами.

У травні 2014 р. позивач знов звернувся до суду із позовом до відповідача про відновлення стану земельної ділянки. Рішенням господарського суду Сумської області від 08.09.2014 р. у справі 920/930/14 у позові відмовлено. Однією з підстав відмови суд зазначив неуточнення позовних вимог, оскільки позивач просив відновити стан земельної ділянки, проте, не зазначив, до якого саме стану потрібно відновити – чи до земельної ділянки з ведення індивідуального садівництва (станом на купівлю), чи до земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами (станом на 04.04.2014 р. зі зміненим цільовим призначенням). Крім того, відсутня інформація щодо стану земельної ділянки, яку він прийняв за договором купівлі-продажу. Постановою Харківського апеляційного господарського суду від 10.12.2014 р. рішення суду першої інстанції скасовано, позов задоволений повністю. Суд апеляційної інстанція виходив з того, що у період діяльності відповідача на земельній ділянці, її цільове призначення було визначено як індивідуальне садівництво. Внаслідок неправомірних дій відповідача на ділянці утворився ставок-гідрокар'єр площею 0,5 га, тобто її придатність для садівництва знизилась [367].

Отже, позивач отримав задоволення своїх позовних заяв, чого не можна стверджувати про задоволення його інтересу, адже на момент ухвалення рішення суду земельна ділянка вже має інше цільове призначення та її відновлення до попереднього стану не відповідатиме меті захисту. Тобто роз’єднання позивачем двох взаємопов’язаних вимог, які у сукупності призводять до відновлення стану земельної ділянки, призвело до неможливості отримання ефективного захисту порушеного права.

Таким чином, ефективність застосування засобу захисту у вигляді відновлення становища, яке існувало до порушення, залежить від ступеня визначеності щодо змісту зобов’язання, яке має бути вчинене, способу у який, це має відбуватися, та кінцевого результату, який має бути досягнутий.

*Примусове виконання обов'язку в натурі*застосовується у тих випадках, коли одна сторона договору зобов'язана була учинити певні дії на користь іншої сторони договору, але відмовляється або уникає виконання своїх обов'язків. Наприклад, після укладення договору оренди землі орендодавець отримав орендну плату, але уникає передачі земельної ділянки орендарю. З метою захисту свого права, порушеного такими діями (бездіяльністю) з боку контрагента, потерпілий вимагає примусити порушника виконати обумовлену договором дію.

Проблема сумісності зазначеного засобу захисту порушеного права з основними постулатами ринкової економіки активно дискутується у юридичній літературі. Так, у країнах загального права застосування примусу до виконання зобов’язання, здебільшого, є неприпустимим з підстав «неприпустимості рабства, сумнівної якості примусових робіт, неможливості перевірки його відповідності заздалегідь визначеним у договорі ознакам» [368, c. 214]. У рамках такого підходу більш ефективним засобом захисту права, порушеного невиконанням зобов’язання, вважається стягнення збитків з порушника.

У країнах континентального права, в т.ч. в Україні, зазначений засіб не викликає істотних заперечень та розглядається як продовження сили зобов’язання як такого, його реального виконання [369, c. 453-456]. Частина дослідників ( О.В. Дзера, В.М. Коссак, С.В. Бондаренко, І.Ю. Кожарська та ін.) акцентують на універсальності примусового виконання обов'язку в натурі та його потенціалі для втіленні реальної волі сторін договору [370; 371]. Інші – наполягають на обмеженому застосуванні зазначеного засобу захисту (В.С. Петров, В.Д. Андрійцьо, А.Г. Ярема, В.Г. Ротань та ін.) [369; 372, c. 70-74; 373].

Реалізація примусу до виконання обов'язку в натурі здійснюється шляхом застосування прямих та непрямих заходів впливу. Так, у законодавстві ФРНперевага надається непрямому впливу на порушника шляхом застосування до нього санкцій з метою спонукання його у такий спосіб до виконання обов’язку за договором. При цьому суд при визначенні прийнятності зазначеного засобу захисту приймає до уваги характер невиконаного зобов’язання. За загальним правилом, примус до виконання обов'язку в натурі вважається прийнятним, якщо виконання зобов’язання залежить від волі порушника; у разі, якщо таке виконання передбачає взаємодію з третіми особами, щодо поведінки яких відсутня можливість прямого впливу, зазначений засіб захисту не застосовується [243, c. 165].

В Україні примус до виконання обов'язку в натурі здійснюється шляхом застосування прямих заходів впливу – ухвалене судом зобов’язання порушника вчинити передбачену договором дію на користь позивача. Втім механізм реалізації цього засобу захисту законодавством не визначений, внаслідок чого виконання рішення суду не завжди є можливим з причин, що не залежать від боржника (абсолютна неможливість). Натомість, як свідчить аналіз судової практики, при виборі зазначеного засобу захисту порушеного права сторонами не завжди враховується ця особливість, що може призвести до неефективного захисту порушеного права. Так, 11.03.2007 р. між Особою-1 (далі – орендодавець) та ТОВ «Україна» (далі – орендар-1) був укладений договір оренди землі загальною площею 4,9473 га строком на 10 років. Договір був зареєстрований у встановленому законом порядку 04.04.2008 р. Проте, вже 30.10.2013 р. між орендодавцем та Особою-2 (далі – орендар-2) був укладений договір оренди цієї ж земельної ділянки терміном на 49 років. Договір також був зареєстрований у встановленому законом порядку 24.12.2013 р. На початку 2014 р. орендарю-2 стало відомо про існування договору оренди землі на цю ж саму земельну ділянку між орендодавцем та орендарем-1. Ним було вирішено не порушувати організаційні права орендаря-1 на користування земельною ділянкою та дочекатись спливу дії договору оренди землі, а саме до 04.04.2018 р.В той же період орендар-2 повідомив орендаря-1 про укладений між ним та орендодавцем договір оренди землі та надав довіреність на розпорядження земельною ділянкою і отримання всіх належних платежів за користування нею. 10.04.2017 р. між орендодавцем та ТОВ «Щедрі лани» (далі – орендар-3) також був укладений та 13.04.2018 р. зареєстрований договір оренди зазначеної ділянки. Але напередодні, 26.02.2018 р. між орендодавцем та орендарем-1 була укладена додаткова угода про поновлення договору оренди землі на 10 років. Орендар-2 звернувся до суду із вимогою щодо примусу орендодавця виконати передбачене договором оренди землі зобов’язання щодо передачі йому земельної ділянки відповідно до умов укладеного договору. Орендар-1 подав зустрічний позов про визнання договору оренди землі із орендарем-2 недійсним, договору оренди землі від 11.03.2007 р. поновленим [374].

У наведеному прикладі орендарем-2 було обрано некоректний засіб захисту порушеного права. Попри його відповідність меті захисту, досягнення позитивного результату (навіть за умови задоволення позову) не відбудеться, адже виконання є неможливим (абсолютна неможливість), оскільки земельна ділянка використовується іншою особою (орендарем-1) на підставі чинного договору, дійсність якого орендар-2 не оспорював.

Однак, у разі дотримання вимог, що впливають на ефективність реалізації примусу до виконання обов'язку в натурі (відповідність характеру порушення, меті способу захисту, можливість виконання) застосування зазначеного засобу захисту, може забезпечити відновлення порушення права у спосіб, що є найбільш прийнятним з точки зору збереження балансу інтересів сторін.

Потенціал цього засобу захисту можна продемонструвати на прикладі оренди землі державної та комунальної власності, яка має певні особливості, обумовлені наявністю публічного інтересу.

Відповідно до ст. 125 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди землі (крім випадків укладення таких договорів за результатами земельних торгів). Відповідне рішення ухвалюється за результатом дій, що мають юридичне значення (надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою, розроблення технічної документації із землеустрою, встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) тощо), ініційованих майбутнім орендарем шляхом подання відповідного клопотання із зазначеною у ньому інформацією щодо орієнтовного розміру земельної ділянки та її цільового призначення та доданими графічними матеріалами, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмовою згодою землекористувача, засвідченою нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). У рішенні про надання земельної ділянки у оренду визначаються умови її використання і надання та інші суттєві умови. Проте, правовою підставою орендних відносин є договір. І у разі коли одна зі сторін ухиляється або відмовляється від його укладення, застосування примусу до укладення договору може бути ефективним засобом захисту прав іншої сторони. Так, 24.01.2013 р. за зверненням Особа-1 до Рівненської міської ради остання прийняла рішення «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду», яким Особі-1 надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 900 м 2 в оренду на 50 років з цільовим призначенням – длябудівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування (Будинку краси). Після розроблення проекту землеустрою, за клопотанням Особи-1, Рівненська міська рада 10.04.2014 р. ухвалила рішення «Про затвердження проекту землеустрою та передачу в оренду земельної ділянки», п. 4 якого Особа-1 зобов'язана у тримісячний термін виготовити та отримати документ, що посвідчує право оренди землі. З огляду на відсутність відповідних дій з боку Особи-1, 17.02.2015 р. Рівненською міською радою було надіслано пропозицію укласти договір оренди землі та проект цього договору. Втім, пропозиція була відхилена Особою-1, договір оренди землі не підписаний. Рівненська міська рада звернулася до суду з позовом про примусове зобов’язання Особи-1 виконати зобов’язання щодо укладення договору оренди землі, який був задоволений у повному обсязі [375].

Застосування примусу до виконання зобов’язання, зокрема, до укладення договору передбачено ст. 20 ГК України. Стаття 16 ЦК України аналогічного засобу захисту не містить, що пов’язано із його певною невідповідністю загальним засадам цивільного законодавства, зокрема, принципу свободи договору, який передбачає, що сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (ст.ст. 3, 627 ЦК України). Однак, у випадку із орендою земель державної та комунальної власності зазначений засіб захисту, з одного боку, демонструє більшу ефективність з точки зору збереження балансу інтересів сторін, ніж пропоноване у ст. 635 ЦК України відшкодування збитків. З другого боку, відповідає характеру порушення суб’єктивного права сторони у відносинах, обтяжених публічним компонентом, у яких, як зазначає О.А. Беляневич, принцип свободи договору діє у звуженому вигляді [376, c. 64-68].

У цьому сенсі складно погодитися з В.Д. Андрійцьо стосовно того, що наразі є проблематичним застосування примусу до виконання зобов’язання в натурі (стосовно примусу укладення договору) для захисту цивільних прав орендаря та орендодавця землі, оскільки ЦК Українизакріпив положення, згідно з якими при невиконанні стороною обов’язку укласти договір (відповідно до закону або договору), застосовується такий спосіб захисту як відшкодування збитків [372, с. 70-74].

Системний аналіз положень ст. 6 ЦК України свідчить, що ЦК, як мінімум, не заперечує застосування примусу до виконання зобов’язання в натурі у якості засобу захисту, а в окремих випадках, як, зокрема, у випадку із укладенням договору оренди землі державної або комунальної власності, залишає його єдиним можливим способом виконання зобов’язання. Так, ч. 2 ст. 635 ЦК України передбачено, що сторона, яка необґрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням, *якщо інше не встановлено попереднім договором або актами цивільного законодавства.* При цьому відповідно до ч. 3 ст. 6 ЦК України сторони можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд, але таке відступлення не дозволяється, якщо в зазначених актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.

Аналіз ст. 16 Закону України «Про оренду землі» свідчить про принципово різні підходи до порядку укладення договорів оренди землі приватної та публічної форми власності. Якщо у першому випадку укладення договору здійснюється *за згодою* орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку (ч. 1 ст. 16 зазначеного Закону), то у другому випадку «укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється *на підставі рішення* відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону. Тобто моментом досягнення згоди є позитивне рішення орендодавця про надання земельної ділянки в оренду, ухвалене за зверненням (клопотанням) особи, яка бажає набути прав орендаря. Згідно зі ст. 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі відповідного рішення шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Таким чином, укладення зазначеного договору оренди є обов’язковим для сторін та має бути виконане в натурі.

Водночас з метою уникнення різного тлумачення правової можливості застосування примусу до виконання зобов’язання в натурі для захисту прав орендаря та орендодавця пропонується доповнити порядок укладення договору оренди землі правом сторони у встановленому законом порядку вимагати примусового укладення договору оренди землі у разі, якщо інша сторона ухиляється від його укладення, для чого доповнити частину 2статті 16 Закону України «Про оренду землі» реченням відповідного змісту.

Таким чином, кваліфікуючими ознаками відновлювальних засобів захисту є: (1) спрямованість на відновлення закріпленого у договорі оренди землі балансу інтересів орендаря та орендодавця; (2) збереження сталості (незмінності) первісних суб’єктивних прав та суб’єктивних обов’язків сторін договору оренди землі; (3) забезпечення реалізації (примусової реалізації) передбачених договором прав та обов’язків. Відновлювальні засоби захисту мають неоднакову ефективність стосовно захисту прав та інтересів орендаря та орендодавця землі, з врахуванням чого частина з них потребує поєднання з іншими засобами захисту, обраними відповідно до характеру права, що захищається.

***3.3. Трансформаційні та перетворювальні засоби захисту прав орендаря та орендодавця землі***

Серед трансформаційних засобів захисту потребує уваги такий засіб як *визнання правочину недійсним*я, що передбачений ст. 16 ЦК України. Стаття 20 ГК України передбачає застосування у відповідних випадках засобу захисту у вигляді визнаннянедійсними господарських угод з підстав, передбачених законом; аналогічний підхід міститься у ЗК України (ст.ст. 21, 210 Кодексу). Процесуальне законодавство оперує такими термінами як «визнання *правочину* недійсним» (ст. ст. 184, 237 ГПК України, ст. 264 ЦПК України) або «визнання *договору*недійсним» (ст.ст. 164, 238 ГПК України, ст.ст. 177, 265 ЦПК України). У Законі України «Про оренду землі», який є спеціальним нормативно-правовим актом для правовідносин з оренди землі застосований термін «визнання недійсним ***договору*** оренди землі».

Не вдаючись до аналізу співвідношення термінів «правочин», «угода», «договір», слід зазначити, що з точки зору забезпечення ефективного захисту порушеного права орендаря та орендодавця землі, а саме, можливості виконання рішення суду, прийнятним є підхід, який використано у спеціальному законі. Як свідчить аналіз судової практики, зазначений підхід сприйнятий сторонами договору оренди землі, позовні вимоги яких стосуються визнання недійсності стосовно договору, отже встановлення цього факту знімає питання як щодо його державної реєстрації, так і стосовно правових підстав економічних, організаційних та організаційно-економічних прав орендаря та орендодавця.

У юридичній літературі зустрічаються різні кваліфікації визнання недійсності як засобу захисту суб’єктивних прав. Зокрема, Р.О. Стефанчук, аналізуючи зазначений засіб захисту немайнових прав фізичних осіб доходить висновку щодо його належності до відновлювальних засобів [346, c. 187-194]. Н.В. Черкаська, досліджуючи захист прав суб’єктів земельних правовідносин при встановленні обмежень прав, зазначає попереджувальний (превентивний) характер визнання недійсними угод щодо встановлення обмежень [377, c. 11]. Віддаючи належне аргументам дослідників, слід зазначити, що зазначені кваліфікації лише частково характеризують характер визнання недійсності договору у відносинах з оренди землі. Так, за загальним правилом, правовим наслідком визнання договору недійсним є реституція, результатом якої є повернення сторін договору у первісне становище, що є аргументом на користь відновлення їх первісних прав. Проте, здебільшого, йдеться про абсолютне суб’єктивне право (право власності орендодавця на земельну ділянку, право власності орендаря на сплачену ним орендну плату), яке існує поза межами договірного правовідношення з оренди землі. Стосовно порушеного відносного суб’єктивного права, яке визначалося договором оренди землі, відновлення не відбувається, оскільки відсутність юридичних наслідків недійсного договору означає відсутність правових передумов задоволення інтересів сторін, на яке спрямовувався договір. Вочевидь, у цьому випадку йдеться про зміну змісту відображених у договорі первісних суб’єктивних прав та обов’язків, але без зміни їх характеру, тобто без їх перетворення на вторинні права.

Визнання договору оренди землі недійсним також можна вважати превентивним засобом захисту у сенсі того, що його застосування попереджує ще більше порушення суб’єктивного права у майбутньому, ніж існуюче. Втім, ретроспективний характер правових наслідків недійсності свідчить про спрямованість зазначеного засобу захисту, насамперед, на поточний період.

Загальні правові підстави недійсності договору оренди землі передбачені ст. 215 ЦК України, а саме: суперечність змісту правочину нормам діючого законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам; відсутність в учасника правочину необхідного обсягу цивільної дієздатності; невідповідність волевиявлення учасника правочину його внутрішній волі; відсутність спрямованості правочину на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним. Статтею 21 ЗК України також визначена спеціальна правова підстава недійсності угод щодо земельних ділянок – порушенняпорядку встановлення та зміни цільового призначення земель. Нормативне визначення цільового призначення землі виконує функцію правового принципу, спрямованого на забезпечення раціонального та ефективного використання всіх земель України, встановлення для окремих видів земель особливих режимів охорони [378, c. 41]. Тому встановлення жорстких правових наслідків порушення зазначених правових вимог у вигляді недійсності угоди у ЗК України є обґрунтованим. Втім з огляду на забезпечення захисту публічного інтересу його неможна визнати достатнім з наступних міркувань.

Використання орендованої землі за цільовим призначенням є елементом організаційного права орендаря та орендодавця, у якому рельєфно проявляється публічний інтерес стосовно дотримання екологічної безпеки, державних стандартів, норм, правил та режимів землекористування. За таких умов неправомірна зміна цільового призначення земель при укладенні договору оренди землі може кваліфікуватися як дія, що вчинена з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства. Правовими наслідками визнання договору недійсним у цьому випадку є стягнення за рішенням суду в дохід держави всього одержаного сторонами або однією зі сторін за договором у порядку, передбаченому ст. 228 ЦК України, ст. 208 ГК України. Втім ані в ЗК України, ані в Законі України «Про оренду землі» не акцентований публічний інтерес, внаслідок чого у випадку неправомірної зміни цільового призначення орендованої землі застосовуються загальні правові наслідки недійсності договорів – двостороння реституція, яка, як свідчить господарська практика, не здатна протидіяти неконтрольованій зміні цільового призначення та урбанізації сільськогосподарських, рекреаційних, лісогосподарських, природно-заповідних та інших земель.Так, 30.10.2015 р. між Житомирським обласним управлінням лісового та мисливського господарства та ТОВ рибальський клуб «Військові ветерани» укладено договір про умови ведення мисливського господарства на земельній ділянці площею 3581,8 га на 25 років, який за своїми платністю, строковостю використання є договором оренди землі. Цільове призначення земельної ділянки – землі оборони та на момент укладення договору оренди вона використовувалася для ведення бойової підготовки військових частин Новоград-Волинського гарнізону (учбові поля та полігони). Рішенням господарського суду Житомирської області від 21.09.2017 р. у справі №906/799/17 задоволені позовні вимоги Військового прокурору Житомирської області про визнання договору недійсним [379]. Однак, держава, чиї інтереси у забезпеченні обороноздатності були порушені внаслідок укладення та виконання договору оренди землі протягом 2 років, належного відшкодування не отримала.

З метою забезпечення належних правових умов для ефективного захисту публічного інтересу пропонується поширити правові наслідки недійсності угод, вчинених з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, на неправомірну зміну цільового призначення землі при укладенні договорів оренди землі. Прийнятним варіантом реалізації зазначеної пропозиції є доповнення ст. 15 Закону України «Про оренду землі» частиною 7 наступного змісту: «Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється в порядку, передбаченому законодавством. У разі порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель договір оренди земельної є таким, що вчинений з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства. Сторони недійсного договору несуть відповідальність відповідно до закону».

Наступним засобом захисту є *зміна правовідношення,* який регламентується ст. 651 ЦК України, ст. 188 ГК України, ст. 30 Закону України «Про оренду землі». За загальним правилом, зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін, а у випадку недосягнення згоди – всудовому порядку.

Правовими підставами зміни умов договору у судовому порядку є: (1) істотне порушення договору стороною, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору; (2) істотна зміна обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах (ст.ст. 651-652 ЦК України).

Звичайно, будь-яка зміна умов договору, тим більш така, що відбувається у примусовий спосіб за рішенням суду, є небажаною. Втім, інколи це єдина можливість відновити баланс інтересів в умовах існуючого правовідношення, у збереженні якого зацікавлені сторони. За цих обставин є сумнівним законодавчий підхід, який ґрунтується на пріоритетності розірвання договору над зміною його умов. Зокрема, ч. 4 ст. 652 ЦК України зміна договору у зв'язку з істотною зміною обставин допускається за рішенням суду у виняткових випадках, коли розірвання договору суперечить суспільним інтересам або потягне для сторін шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом. Така позиція дисонує із правовими принципами та підходами, що застосовуються у міжнародному, в т.ч. європейському законодавстві. Зокрема, Принципи УНІДРУА виходять із бажаності збереження договірних відносин, залишаючи розірвання договору як останній інструмент впливу на відносини із порушеним балансом інтересів сторін. Ухвалені пізніше Принципи європейського договірного права (т.з. Принципи Ландо), які наразі слугують підґрунтям для уніфікації договірного права країн-учасниць ЄС, характеризують зміну та розірвання договору як дві однаково можливі перспективи, які можуть бути застосовані судом з врахуванням розсуду сторін та характеру порушення балансу їх інтересів, але без надання пріоритету розірванню договору [380].

Принципи УНІДРУА акцентують на бажаності договірного врегулювання питання щодо змін умов договору протягом його дії та з метою забезпечення виконання цієї умови передбачають, що договір у письмовій формі, який містить застереження про те, що будь-яка погоджена зміна договору або його припинення має здійснюватися в письмовій формі, не може бути змінений або припинений іншим чином (п. 2.15 Принципів УНІДРУА). Зазначеною нормою також визначений механізм спонукання сторін договору до врегулювання суперечок, який полягає в тому, що сторона може своєю поведінкою бути позбавлена можливості покладатися на це застереження в тій мірі, в якій інша сторона діяла, покладаючись на таку поведінку; сторона, яка веде або перериває переговори недобросовісно, є відповідальною за втрати, завдані іншій стороні (п. 2.18 Принципів УНІДРУА). Принципи передбачають більш суворі правові наслідки для сторони договору, яка ухиляється від переговорів з приводу змін умов договору або необґрунтовано відмовляє іншій стороні у перегляді умов – відшкодування збитків, заподіяних деструктивною поведінкою.

Відповідно п. 6.2.3. Принципів УНІДРУА у разі виникнення труднощів сторона має право без невиправданої затримки звернутися з обґрунтованим проханням переглянути договірні зобов'язання. При цьому труднощами вважається випадок, коли виникають події, що істотно змінюють рівновагу договірних зобов'язань в силу або зростання для сторони вартості виконання, або зменшення цінності отримуваного стороною виконання, і, крім того, (1) події виникають або стають відомі потерпілій стороні після укладення договору; (2) події не могли бути розумно враховані потерпілою стороною при укладенні договору; (3) події знаходяться поза контролем потерпілої сторони; і (4) ризик виникнення цих подій не був прийнятий на себе потерпілою стороною. У разі недосягнення згоди з боку контрагента за договором упродовж розумного строку будь-яка сторона може звернутися до суду, який може, якщо знайде це розумним, змінити договір з метою відновлення рівноваги. Наведене стосується і земельних відносин, що наразі досліджуються.

Отже відповідно до концепції справедливого судового рішення, на якій ґрунтуються Принципи УНІДРУА, суд має встановити наступні факти: наявність ускладнень; дотримання вимог щодо своєчасного та обґрунтованого звернення зацікавленої сторони з цього приводу до контрагента; наявність позасудового врегулювання суперечок; добросовісність участі сторін у такому врегулюванні суперечок; можливість відновлення рівноваги інтересів сторін шляхом зміни умов договору або у інший спосіб. Натомість, як свідчить аналіз судової практики, судами, зазвичай констатується можливість зміни умов договору за погодженням сторін та відсутність суттєвої зміни обставин. Виключенням з цього алгоритму є зміна умови щодо ціни у договорах оренди земель державної та комунальної власності у разі внесення змін до ставок орендної плати за землю та затвердження нових коефіцієнтів, що використовуються для розрахунку орендної плати за земельні ділянки. Постановою Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. №6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» передбачена можливість відступлення від цього правила лише у разі скасування відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування в установленому законом порядку [381].

Водночас наявність різних підходів до зміни умов договору оренди землі в залежності від форми власності на земельну ділянку порушує конституційний принцип рівності усіх форм власності. Так, 25.01.2007 р. між Особою-1 (далі – орендодавець) та ДП «Ілліч Агро-Донбас» ПАТ «ММК ім. Ілліча» (далі – орендар) укладений договір оренди землі площею 5,650 га, за умовами якого орендна плата складає 2% вартості орендованої земельної ділянки. Згідно з п. 5.4 договору перерахунок орендної плати відбувається за взаємною згодою сторін один раз у 5 років. При цьому зацікавлена сторона повинна повідомити іншу сторону про зміну орендної плати не менш, ніж за один рік. 01.04.2010 р. сторони уклали додаткову угоду про збільшення розміру орендної плати до 3% вартості орендованої земельної ділянки. 02.09.2015 р. орендодавець звернувся до орендаря із заявою про збільшення розміру орендної плати до 6%. Орендар кваліфікував це звернення як попередження про зміну відповідної умови договору у майбутньому та запропонував орендодавцеві повернутись до цього питання у вересні 2016 р. У грудні 2016 р. орендодавець, не дочекавшись сплати орендної плати у збільшеному розмірі, звернувся до суду з позовом про зміну умов договору щодо розміру орендної плати у зв’язку зі зміною обставин, спричинених інфляційними процесами. У задоволенні позову було відмовлено з підстав отримання орендодавцем індексованої орендної плати, що свідчить про відсутність істотної зміни обставин [346]. Водночас за аналогічним спором між Бердянською міською радою Запорізької області та ТОВ «Епіцентр К» про зміну умови договору щодо розміру орендної плати, яка теж індексувалася, суд ухвалив рішення про задоволення позову [382].

При цьому у наведених прикладах суд не брав до уваги об’єктивні фактори, що визначають зміни зовнішніх умов, які впливають на ступінь задоволення інтересів сторін договору оренди. Зокрема, за період з 01.09.2015 – 01.12.2016 р. індекс інфляції, на який коригувалася орендна плата за договором між Особою-1 та ДП «Ілліч Агро-Донбас» ПАТ «ММК ім. Ілліча» склав 13,7%. Водночас зміна прожиткового мінімуму, який встановлюється законодавством та характеризує мінімальний гарантований рівень витрат фізичної особи, якою є орендодавець, на забезпечення життєдіяльності, збільшився на 19,7%. При цьому індекс цін реалізації сільськогосподарської продукції, яка виробляється орендарем на орендованій ділянці та характеризує динаміку зміни його майнового стану, за той же період збільшився на 9,4% [383]. Зазначений індекс цін враховує реалізацію продукції сільського господарства переробним підприємствам, на ринку, населенню в рахунок оплати праці, пайовикам в рахунок орендної плати за землю та майнові паї, на біржах, аукціонах, і по інших напрямах.

Таким чином, можливість задоволення економічного інтересу орендодавця за рахунок орендної плати суттєво знизилася, в той час, як орендар отримав значно більші доходи, ніж розраховував при укладенні договору оренди землі. І навіть за умови збільшення орендної плати, на якому наполягав орендодавець, орендар зберігає позитивне сальдо між доходами та витратами. При цьому зазначений розрив між реальними доходами орендаря та орендодавця є об’єктивним фактом, який встановлений центральним органом державної влади у межах його компетенції та не потребує доведення з боку позивача, на чому помилково наполягав суд, відмовляючи у задоволенні позову.

Правовим наслідком захисту прав орендаря та відповідно відмови у захисті прав орендодавця є легітимація судом несправедливих умов договору, тобто таких умов, які вступають в протиріччя з вимогами сумлінності і чесної ділової практики і при цьому викликають значну невідповідність прав і обов'язків сторін, що виникають з договору, на шкоду інтересам однієї сторони, з врахуванням характеру виконання, яке має бути здійснене за договором, всіх інших умов договору і обставин, що існували в момент його укладення.

Виправленню ситуації, що склалася у сфері застосування такого засобу захисту прав сторін договору оренди землі як зміна правовідносин, може сприяти встановлення умови, за наявності якої положення договору щодо ціни можуть бути змінені у судовому порядку, а саме, невідповідність розміру індексації орендної плати динаміці прожиткового мінімуму та цін реалізації відповідної продукції. Такий підхід не призведе до порушення балансу прав шляхом посилення захисту лише орендодавця. У разі, якщо індекс цін реалізації продукції буде менший за індекс інфляції зазначена умова може бути використана для захисту економічних прав орендаря (шляхом вимоги щодо зниження орендної плати або аргументом проти вимог орендодавця щодо збільшення орендної плати за землю). Прийнятним варіантом реалізації зазначеної пропозиції може бути доповнення ст. 30 Закону України «Про оренду землі» частиною третьою наступного змісту: «Умова договору оренди стосовно орендної плати за земельну ділянку сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності фізичних осіб, може бути змінена у судовому порядку у разі невідповідності розміру індексації орендної плати динаміці прожиткового мінімуму, встановленого законом, та/або індексу цін реалізації сільськогосподарської продукції».

*Припинення правовідношення*шляхом розірвання договору оренди землі передбачений ст. 32 Закону України «Про оренду землі». Його належність до засобів захисту прав обумовлюється його спрямованістю на припинення правовідношення, зміст якого не забезпечує задоволення інтересів сторін або однієї з них. При цьому, як зазначає А.Г. Карапетов, Є.В. Оболонська, В.Г. Швидка, розірвання договору за ініціативи однієї зі сторін не переслідує мету завдання шкоди будь-яким інтересам іншої сторони, яка у разі виникнення має побічний ефект [384, c. 154; 385, c. 115; 315, с. 103]. Основна мета розірвання договору оренди землі – зупинити поглиблення дисбалансу прав, яке спостерігається при його виконанні.

Кваліфікація зазначеного засобу захисту як трансформаційного пояснюється тим, що, з одного боку, внаслідок розірвання договору оренди землі не відбувається відновлення порушеного права, а припиняється його порушення на майбутнє, з другого, припинення відносин у такий спосіб як таке не призводить до виникнення у сторін нових, непередбачених договором прав та обов’язків. Так, відповідно до ч. 2 ст. 32 Закону України у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – зарік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлене невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов’язань. При цьому попри реалізацію економічного права орендодавця поза межами договірних відносин, його зміст не змінюється, як не змінюється ступінь збалансованості економічних інтересів сторін, яка була досягнута при укладенні договору.

Слід зазначити, що припускаючи у цьому випадку несиметричне підсилення захисту економічних інтересів орендодавця, законодавець свідомо відступає від критеріїв достатності підстав для припинення договору, зазначених у п. 7.3.1. Принципів УНІДРУА, одним з яких є врахування того, чи понесе сторона неспіврозмірні втрати внаслідок підготовки або здійснення виконання, якщо договір буде припинено. Коректність такого підходу згодом отримала підтвердження у Принципах Ландо, якими не встановлена обов’язковість критерію неспіврозмірних втрат з огляду на те, що у виникненні таких втрат винна сама сторона, яка порушує умови договору щодо строків дії.

У юридичній літературі правові підстави припинення договору оренди землі класифікуються за різними критеріями. Так, О.І. Міхно в залежності від ознаки волі сторін договору виділяє об’єктивні (не залежать від волі сторін) та суб’єктивні (залежать від волі сторін або однієї сторони договору) підстави [386, c. 10]. Серед останніх Н.Ю. Шлюндт пропонує розрізняти підстави, пов'язані з порушенням договору іншою стороною та підстави, не пов'язані з будь-якими порушеннями договору [387, с.17]. Ю. Горова за способом реалізації розірвання договору оренди землі визначає підстави: (1) за наявності яких розірвання договору здійснюється у судовому порядку, а саме: істотне порушення договору другою стороною (ч. 2 ст. 651 ЦК України); недосягнення згоди у випадку істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору (ч. 1 ст. 652 ЦК України); невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст.ст. 24-25 Закону України «Про оренду землі» або умов, передбачених договором оренди землі; випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки (ст. 32 Закону України «Про оренду землі»); недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору у разі необхідності надання ділянки для суспільних потреб (ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі»); використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам (п. «г» ч. 1 ст. 141 ЗК України); використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (п. «ґ» ч.1 ст. 141; п. «а» ч. 1 ст. 143 ЗК України); систематична несплата орендної плати (п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України); (2) які передбачають позасудовий порядок розірвання договору, а саме: за згодою сторін після укладення договору оренди шляхом підписання відповідної угоди,· у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору (ч. 1 ст. 652 ЦК України); випадки, закріплені у договорі, в т.ч. розірвання договору в односторонньому порядку (ч. 1 ст. 651 ЦК України, ч. 3 ст. 31 Закону України «Про оренду землі») [388].

Як свідчить судова практика, найбільш поширеними підставами розірвання договору оренди землі є істотне порушення умов договору та недосягнення згоди щодо зміни договору відповідно з обставинами, які істотно змінилися.

З метою однакового застосування норм матеріального та процесуального права при вирішенні питання щодо розірвання договорів оренди землі у зв’язку із істотним порушенням його умов Вищим господарським судом України ухвалено постанову від 17.05.2011 р. №6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», яка містить правові позиції з окремих питань [389].

Зокрема, порушення організаційно-економічного права орендодавця землі у разі невиконання або несвоєчасного виконання орендарем передбаченого договором обов'язку щодо здачі об'єкта будівництва в експлуатацію у встановлений граничний строк, може кваліфікуватися як істотне за умови доведеності позивачем наявності шкоди, її проявів у зв'язку із нездачею (затримкою здачі) об’єкта будівництва, пояснення, чим саме така обставина порушує чи обмежує права орендодавця. При цьому суди також мають брати до уваги якісні характеристики об'єкта будівництва, обсяг будівництва, а також реальні строки здачі в експлуатацію об'єкта, визначені проектом будівництва, наявність обставин, які впливають або могли б вплинути на порушення строків будівництва та введення в експлуатацію об'єкта тощо.

В цілому наведені критерії відповідають загальним ознакам істотного порушення умов договору, визначених Принципам УНІДРУА, втім є дещо формальними та концентрують увагу на наявності/відсутності фактів, не заглиблюючись у зміст порушення та його вплив на сферу інтересів потерпілої сторони, що призводить до неефективного захисту прав сторін договору оренди землі.Так, 02.11.2006 р. між Новомосковською міською радою (далі – орендодавець) та ТОВ «Міркор Капітал» був укладений договір оренди землі площею 0,3568 га терміном на 5 років – під будівництво соціально-торгівельного центру. Протягом строку дії договору орендар не розпочав будівництво. 28.10.2011 р. договір оренди землі було поновлено на строк 1 рік за наступних умов: надання орендарем гарантійного листа стосовно виконання зобов’язання з будівництва; проведення орендарем заходів для укріплення котловану вздовж житлового будинку, який пролягає по орендованій земельній ділянці; надання технічного висновку про відсутність наявної загрози руйнування цього житлового будинку внаслідок відсутності догляду за котлованом; початок будівництва соціально-торгівельного центру у квітні 2012 р.; будівництво нульового циклу до 01.10.2012 р. Втім, орендарем зазначені умови не виконані. Рішенням господарського суду Дніпропетровської області від 19.12.2013 р. у справі №904/7761/13 за позовом орендаря договір оренди земельної ділянки визнаний поновленим на п’ятирічний строк. У червні 2018 р. орендарем укладений договір про початок будівельних робіт з ПП «Сталь Конструкція» (декларація про початок будівельних робіт від 23.05.2013 р. на авансовий платіж на 100 тис.грн). У липні 2018 р. орендодавець звернувся до суду із позовом про розірвання договору з підстав істотного порушення умов договору стосовно здійснення будівельних та інших робіт на земельній ділянці. Рішенням господарського суду Дніпропетровської області від 07.11.2018 р. у справі №904/3220/18 у задоволенні позову було відмовлено. Судом було встановлено відсутність істотного порушення умов договору, зокрема, відсутність заборгованості з орендної плати та використання землі не за цільовим призначенням, а також сприйняті аргументи орендаря стосовно того, що предметом договору оренди є земельна ділянка, а не його господарська діяльність на ній, яку він вправі здійснювати на власний розсуд [390].

Натомість Принципи УНІДРУА при з’ясуванні правових підстав для розірвання договору у разі істотного порушення його умов виходять із інших міркувань. Відповідно до п. 7.3.1. зазначених Принципів при кваліфікації порушення як істотного до уваги має бути взято, зокрема: (1) чи істотно невиконання позбавляє потерпілу сторону того, що вона мала право очікувати відповідно до договору, крім випадків, коли інша сторона не передбачала і не могла розумно передбачити такий результат; (2) чи має принциповий характер з точки зору договору суворе дотримання невиконаного зобов'язання; (3) чи є невиконання навмисним або здійснено внаслідок грубої недбалості; (4) чи дає невиконання потерпілій стороні підставу вірити, що вона не може покладатися на майбутнє виконання з боку іншої сторони; (5) чи понесе сторона, яка не виконує, неспіврозмірні втрати внаслідок підготовки або здійснення виконання, якщо договір буде припинено. У разі прострочення виконання потерпіла сторона може також припинити договір, якщо інша сторона не виконає договір до закінчення наданого строку для виправлення недоліків.

Накладання наведених ознак на ситуацію, що розглядалася вище, дає підстави вважати порушення умов договору з боку орендаря істотним, тобто таким, що є підставою розірвання договору оренди землі. Так, внаслідок невиконання орендарем умов договору орендодавець як орган місцевого самоврядування істотно обмежений у можливості виконувати свої функціональні обов’язки стосовно забезпечення нормальних умов життєдіяльності у місті (унебезпечення території навколо котловану, усунення загроз руйнації житлового будинку). Встановлення за ініціативою орендодавця графіку будівельних робіт свідчить про принциповий характер будівництва соціально-торгівельного центру для задоволення його інтересів. Відсутність будь-якої активності на земельній ділянці протягом 12 років свідчить про навмисний характер невиконання умов договору з боку орендаря. Дії орендаря із укладання та часткового виконання договору про початок будівельних робіт не можуть кваліфікуватися як підстава для обґрунтованих сподівань на виконання договору оренди землі у майбутньому, адже відповідні дії кожного разу здійснювалися напередодні закінчення терміну договору оренди землі та звернення до суду із позовом про визнання його поновленим (23.05.2013 р. – укладення договору про початок будівельних робіт, жовтень 2013 р. – закінчення терміну дії договору оренди землі; червень 2018 р. – перша оплата за договором про початок будівельних робіт, жовтень 2018 р. – закінчення терміну дії договору оренди землі).

Крім того, ч. 2 п. 7.3.1. Принципів УНІДРУА передбачено право розірвання договору за відсутності істотного порушення умов у разі прострочення боржником виконання договору у термін, наданий для виправлення недоліків. Тобто у випадку, що розглядається, поновлення договору оренди землі судом після невиконання умов додаткової угоди у 2013 р. та відмова у його розірванні у 2018 р. є досить сумнівними.

З метою впровадження міжнародних принципів справедливого захисту прав сторін договору оренди у національне правове поле пропонується уточнити критерії, за наявності яких суд може ухвалити рішення про розірвання договору. Варіантом такого уточнення може бути доповнення ст. 32 Закону України «Про оренду землі» частиною 2 наступного змісту: «2. Договір оренди землі може бути розірваний за рішенням суду у разі істотного невиконання його умов. Істотним невиконанням умов договору оренди землі вважається невиконання, яке відповідає наступним вимогам: позбавляє сторону того, що вона мала право очікувати відповідно до договору, крім випадків, коли інша сторона не передбачала і не могла розумно передбачити такий результат; є навмисним; порушує умову договору, виконання якої має суттєве значення для сторони; має стійкий характер з врахуванням відсутності зусиль сторони щодо виправлення порушення та його наслідків».

Попри численні роз’яснення судів касаційної інстанції щодо встановлення фактичних обставин, що вказують на підстави припинення договорів оренди, зокрема, у разі порушення його суттєвих умов, судова практика із зазначених питань є вкрай суперечливою. Найбільші складнощі виникають у випадку порушення орендарем обов’язків використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням і дотримуватися екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів (умов договору про повернення земельної ділянки у стані не гіршому, ніж до її передачі в оренду). Зазвичай, наявність зазначених фактів суди встановлюють на підставі пояснень сторін, свідків, довідок органів місцевого самоврядування тощо.

Разом з тим,Законами України «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», Положенням про Державну інспекцію сільського господарства України, затвердженим Указом Президента України від 13.04.2011 р. № 459/2011, Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 16.07.2013 р. № 503 «Про затвердження Переліку питань та уніфікованої форми акту перевірки для здійснення Державною інспекцією сільського господарства України та її територіальними органами планових заходів державного нагляду (контролю)» визначено уповноважений державний орган, порядок здійснення перевірок та форму фіксації порушень земельного законодавства, відтак докази, отримані без додержання такого порядку, не можуть вважатись допустимими.

Крім того, для встановлення погіршення якісних показників земельної ділянки необхідні відомості про такі показники на момент передачі її в оренду. Однак, незважаючи на встановлення у ст. 37 Закону України «Про охорону земель» обов’язку при переданні земельної ділянки в оренду використовувати дані агрохімічної паспортизації земель, зазначеним Законом не покладається відповідальність за недотримання цієї вимоги на жодну зі сторін, що на практиці призводить до нівелювання цієї вимоги, а відтак унеможливлює доказування факту погіршення якості земельної ділянки внаслідок її використання орендарем. Це має особливе значення, коли йдеться про землі сільськогосподарського призначення, на що звертається увага в науковій літературі [491].

Значного поширення набула практика обґрунтування доводів кількох (іноді значної кількості) позивачів, зазвичай колишніх членів одного колективного сільськогосподарського підприємства, про порушення відповідачем земельного законодавства узагальненими даними щодо таких порушень на відповідній території, місцевості, полі тощо. Покладення цих доказів в основу рішення, без з’ясування чи стосуються такі порушення кожної конкретної земельної ділянки, не відповідає вимозі щодо належності доказів (ст. 77 ЦПК, ч. 1 ст. 76 ГПК) через порушення принципу індивідуалізації предмету доказування.

Таким чином, доречним видається законодавчо визначити, що порушення орендарем обов’язків використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, дотримуватися екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, як підстави для розірвання договору оренди повинні встановлюватись у визначеному законом порядку, а судову практику у справах про розірвання договорів оренди – спрямувати на індивідуалізацію предмету доказування – встановлення цих порушень щодо кожної земельної ділянки у визначених її межах [392].

*Визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб* є досить поширеним засобом захисту прав сторін договору оренди землі. Як свідчить аналіз судової практики, використання зазначеного засобу захисту має на меті досягнення інших правових наслідків, ніж власне позбавлення юридичної сили ухваленого акту, зокрема, визнання договору оренди землі, укладеного на підставі оспорюваного рішення, недійсним, поновлення договору оренди та ін. Наприклад, сторона, яка вважає своє право порушеним, вимагає визнання незаконним (недійсним, неправомірним) такого рішення та /або його скасування, а також визнання недійсним договору оренди землі та/або скасування державної реєстрації договору оренди, або лише визнання рішення незаконним (недійсним, неправомірним), а потім на підставі відповідного рішення суду – визнання недійсним договору оренди землі, укладеного на підставі такого рішення, але вже в іншому судовому провадженні.

Зазначена невідповідність обраного засобу захисту меті, досягнення якої прагне позивач, є результатом змішування правових підстав виникнення орендного правовідношення та правових підстав укладення договору оренди землі. Рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання/відмову у наданні земельної ділянки в оренду, дозволу на виготовлення документації з землеустрою, поновлення договору оренди землі є етапом реалізації волі власника на укладення договору оренди стосовно земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності. Принцип свободи договору передбачає відсутність примусу до укладення договору, тобто, наприклад, рішення про відмову у наданні земельної ділянки в оренду за своїми правовими наслідками тотожне відмові власника-фізичної особи вступати у орендне правовідношення та не може бути предметом розгляду у суді. Так, фізична особа-підприємець Особа-1 (далі – орендар) звернувся до господарського суду Полтавської області з позовом до Комсомольської міської ради Полтавської області (далі – орендодавець) про визнання недійсним рішення сесії від 16.12.2014 р. «Про відмову у поновленні договору оренди землі ФОП Особа-1», посилаючись на протиправність вказаного рішення, вважаючи його таким, що грубо порушує його охоронювані законом інтереси. Аргументація орендаря полягала у тому, що ним було вчасно надіслано лист-повідомлення про намір продовжити дію договору оренди землі, але орендодавець неправомірно відмовив йому у реалізації цього права. Рішенням господарського суду Полтавської області від 21.03.2016 р. у справі №917/65/16 в задоволенні позову було відмовлено. Зокрема, суд зазначив, що оспорюване рішення прийнято орендодавцем в межах повноважень та у спосіб, передбачений законодавством, а міська рада, як власник земельної ділянка мала право відмовити в поновленні договору оренди землі [393].

Однак, навіть за умови задоволення позову у зазначеному випадку поновлення договору оренди землі, а отже захисту організаційного права, якого прагне орендар, не відбудеться. Визнання недійсним рішення про відмову у поновленні договору «утворює пустоту» у питанні наявності згоди орендодавця на поновлення договору та за своїми правовими наслідками є нетотожнім рішенню про поновлення договору, тобто застосування зазначеного засобу захисту не призводить до захисту його права і є неефективним. При цьому слід погодитися із А.М. Мірошниченко, що за таких обставин справа не підлягає розгляду в суді, а помилково порушені провадження у таких справах підлягають закриттю [249].

*Відшкодування збитків*, заподіяних порушенням умов договору оренди землі, як засіб захисту регламентуються ст.ст. 27-29 Закону України «Про оренду землі». Попри досить істотну увагу, яка приділена зазначеному засобу захисту у названому Законі, його механізм не можна вважати збалансованим, адже «левова» частка регулювання спрямована на захист орендаря землі, тоді як право орендодавця на відшкодування заподіяних збитків згадується «поміж рядків», зокрема, при визначенні витрат, які орендарю не відшкодовуються (ч. 6 ст. 28 Закону).

Місце та значення відшкодування збитків як засобу захисту порушеного права є похідним від загального курсу державної економічної та правової політики. За думкою А.Г. Яреми, застосування такого засобу захисту є допоміжним, адже ефективний захист, в першу чергу, повинен забезпечити поновлення порушеного права, і лише у разі неможливості такого поновлення – гарантувати особі можливість отримання нею відповідного відшкодування [239, c. 195-202]. Висловлену позицію поділяє Р. Закржевскі, який зазначає, що у разі помилкової правової політики захист порушеного права зводиться до відшкодування збитків, що за несприятливих економічних умов призводить до тотального банкрутства та реституційних процесів [269]. Слушність висловленої тези підтверджує В.С. Щербина, який оцінюючи досвід правового регулювання захисту прав підприємців у радянський та ранній пострадянський період, відмічає, що застосування засобу стягнення збитків на практиці інколи зводилося до нуля ухваленням державними органами рішень про звільнення підприємств окремих галузей від майнової відповідальності або зменшення розміру відшкодування чи штрафних санкцій арбітражними судами під час ухвалення судових рішень. У таких випадках порушені права потерпілої сторони взагалі залишалися незахищеними [71].

Із ухваленням ГК України та ЦК України правовий підхід до відшкодування збитків змінився. За загальним правилом, збитки, завдані невиконанням договору, підлягають відшкодуванню у повному обсязі (ст. 1166 ЦК України). На таких позиція ґрунтується і міжнародне контрактне право та право ЄС. Стаття 225 ГК України передбачає можливість обмеження відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язання, але із застереженням щодо встановлення таких випадків виключно законом, що в цілому свідчить про сприйняття загального підходу з цього питання у господарському законодавстві. Статтею 22 ЦК припускається застереження у договорі стосовно зменшення/збільшення збитків. У земельному законодавстві принцип повноти відшкодування збитків не акцентується, наявна лише констатація права на таке відшкодування (ч. 1 ст. 28 Закону України «Про оренду землі») та посилання на те, що порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України (ч. 3 ст. 157 ЗК України).

Принцип повноти відшкодування збитків, завданих порушенням договору, спричинив дискусію з приводу правової природи відшкодування: елементом якого механізму – захисту чи відповідальності воно є. Від відповіді на це питання залежить функціональна спрямованість, яка надається механізму відшкодування збитків на законодавчому рівні. Тобто чи має відшкодування збитків втілювати усі функції, притаманні юридичній відповідальності (карну (штрафну), превентивну, виховну, компенсаційну (правовідновлювальну), регулятивну), або його потенціалом має охоплюватись лише компенсаційна (правовідновлювальна) функція.

У різні часи зазначене питання вирішувалося неоднаково. Так, за часів Римської імперії відшкодування збитків розглядалося як форма відповідальності боржника за невиконання або неналежне виконання зобов'язання (damnum praestare) [394]. Сучасна англо-саксонська правова система також ґрунтується на зазначеному підході.

У період перебування частини території України у складі Російської імперії відшкодування збитків розглядалося як засіб захисту, відповідно до якого «всякий убыток должен быть вознагражден» [395]. Правова система сучасного континентального права в цілому виходить з аналогічного розуміння.

Окремими дослідниками відстоюється належність відшкодування збитків до механізму відповідальності за будь-яких умов [396, c. 13; 259, 41-45]. Зокрема, Н.В. Хащівська аргументує незмінність права на відшкодування збитків, спричинених порушенням переважного права наймача на укладення нового договору, незалежно від втрати ним інтересу до продовження договірних відносин внаслідок порушення [396, с. 13]. C.Ю. Гапало, в цілому поділяючи такий підхід, зауважує, що сутність категорії «відшкодування збитків» слід розглядати з теоретичної точки зору, як один із видів господарсько-правових санкцій, що застосовуються до учасників господарських правовідносин у результаті вчинення господарського правопорушення та виражаються в настанні негативних наслідків у вигляді відшкодування вартості втраченого, пошкодженого або знищеного майна, додаткових витрат (реальних збитків), упущеної вигоди та моральної шкоди; та з практичної точки зору, як поновлення майнового стану потерпілої сторони, що певним чином погіршився внаслідок неправомірних дій з боку сторони-правопорушника, за рахунок власних коштів останньої [397, c. 11].

І.С. Іоффе відмічав взаємозв’язок між відповідальністю та захистом та їх перетинання у реалізації компенсаційної функції при стягненні збитків, втім визнавав зазначені категорії самостійними [398, c. 25]. О.О. Красавчиков також пропонував розрізняти захист та відповідальність. Дослідник виходив зі спільності правової підстави захисту та відповідальності, якою є правопорушення. Розмежування між ними автор проводив за ознакою суб’єктивної сторони – наявність вини у діях порушника вимагає застосування до нього засобів відповідальності, відсутність вини – засобів захисту [399, c. 5-16]. Проте, у сучасних умовах застосування зазначеного підходу є досить обмеженим, адже він виключає можливість визначення правової природи відшкодування збитків у відносинах за участю суб’єктів, яким не притаманна вина як психічне (внутрішнє) ставлення до дій та їх наслідків (суб’єкти господарювання, органи державної влади та органи місцевого самоврядування).

С.А. Косінов пропонує у якості критерію розмежування заходів відповідальності та засобів захисту якість впливу на майновий стан порушника права. Покладання на нього додаткових обов’язків без зустрічної компенсації свідчить про засудження його поведінки з боку держави, відповідно, в такому разі відшкодування збитків є заходом відповідальності. Якщо такі додаткові обов’язки відсутні, йдеться про засіб захисту [400, c. 95-96]. Попри відображення у зазначеному підході функціональних відмінностей відповідальності та захисту, він не є прийнятним з точку зору реалізації, адже дозволяє визначити належність відшкодування збитків до того чи іншого правового інституту лише пост-фактумі не відповідає на питання, який механізм має бути застосований потерпілим та судом у разі конкретного порушення.

Т.Є. Крисань кваліфікує відшкодування збитків як засіб захисту порушеного права [401, c. 11], який спрямований на відновлення порушеного права. Поділяючи наведену тезу, слід уточнити, що у широкому сенсі будь-який засіб захисту спрямований на відновлення порушеного права. Втім відшкодування збитків відрізняється якістю впливу на зміст правовідношення. Його застосування призводить до виникнення у сторін прав та обов’язків, які не передбачені договором та не випливають з його змісту. Зокрема, договір оренди землі може містити умову про можливість стягнення збитків. Натомість наповнення цієї умови конкретним змістом (відшкодування прямих збитків, неотриманого прибутку тощо із визначенням їх розміру), зазвичай, відбувається після виникнення самих збитків (за виключенням, коли сторони договору погодили розмір збитків заздалегідь). Таким чином, первинне право орендодавця, наприклад, на отримання орендної плати перетворюється на вторинне право вимагати відшкодування збитків, заподіяних йому порушенням цього права. При цьому розмір грошового зобов’язання у первинному та вторинному праві відрізняється. У разі відшкодування збитків, спричинених порушенням організаційного права, зміні підлягає не лише розмір обсяг, але і зміст праводомагання.

Розвиток інституту відшкодування збитків орендаря та орендодавця як засобу захисту дозволяє визначити його функціональне призначення саме у відновленні майнового стану потерпілої особи, а не завдання негативних наслідків майновому стану порушника, попри осуд неправомірних дій як таких у законодавстві. Слід погодитися із С.Ю. Гапало, що основоположним принципом відшкодування є принцип «вирівнювання взаємних претензій» (compensatio lucri cum damno), який передбачає зарахування позитивних наслідків порушення договірних зобов’язань [402, c. 358-364].

Важливим також є збереження за стороною договору оренди землі права визначати на власний розсуд, який із засобів захисту, в т.ч. відшкодування збитків, найбільше відповідає її інтересам, що було б ускладнено у разі кваліфікації відшкодування збитків як засобу відповідальності. Як свідчить практика, відшкодування збитків далеко не завжди є прийнятним засобом захисту прав сторін договору оренди землі. Наприклад, орендодавець навіть за умови отримання відшкодування збитків за погіршення стану землі не завжди має можливість відновити своє порушене право (не володіє спеціальними знаннями та навичками, не має відповідних засобів та обладнання тощо). У аналогічній ситуації може опинитися і орендар, якого протиправно позбавили права користування земельною ділянкою в обмін на компенсацію збитків, втім він вимушений шукати іншу земельну ділянку для продовження своєї господарської діяльності.

Як зазначалося вище, основоположним принципом відшкодування є його повнота. Зокрема, п. 7.4.2 Принципів УНІДРУА передбачено, що потерпіла сторона має право на повну компенсацію збитку, що виник в результаті невиконання договору. Такий збиток включає будь-які понесені стороною втрати і всяку вигоду, якої вона позбулася, беручи до уваги будь-які вигоди потерпілої сторони, отриманої нею в результаті того, що вона уникла витрат або збитків. Натомість інтерпретація зазначеного принципу у національних правових доктринах є різною, що впливає на склад збитків, які підлягають відшкодуванню.

Певний інтерес викликає підхід до цього питання в інших країнах, що представлений в науковій літературі. Так, в британській правовій доктрині відшкодування збитків розглядається як сукупність компенсацій за незадоволений позитивний та негативний договірний інтереси потерпілої сторони. Першу частину складає визначена у грошовій формі сукупність благ, яку потерпіла сторона мала б отримати за умови належного виконання договору. Наприклад, у разі порушення організаційного права орендаря землі це може бути вартість продукції, виробленої на орендованій земельній ділянці. Другу частину збитків складають витрати, які були понесені стороною з розрахунку на те, що контрагент виконає свої зобов'язання за договором (закупівля насіння, сільськогосподарської техніки, добрив тощо).

Французька правова доктрина розуміє збитки ширше, включаючи до їх складу також упущену вигоду та збитки від «втрати можливостей» (т.з. репутаційний договірний інтерес), що відповідає принципу достовірності збитків, зазначеному у ч. 1 п. 7.4.3. Принципів УНІДРУА, згідно з яким компенсації може підлягати втрата сприятливої можливості пропорційно ймовірності її виникнення.

Німецька правова доктрина майже буквально сприймає зазначені у Принципах УНІДРУА «будь-які понесені стороною втрати і всяку вигоду», розуміючи під збитками не лише конкретні збитки, які випливають із незадоволених позитивного, негативного та репутаційного договірних інтересів, але і абстрактні збитки, що визначені як різниця між договірною і ринковою вартістю у момент порушення договору. За таких умов від орендаря землі, який не зміг зібрати врожай сільськогосподарської продукції з орендованої земельної ділянки внаслідок перешкод, що чинив орендодавець, не вимагається наявність контрактів на постачання цієї продукції для обґрунтування розміру понесених збитків. Підтвердження абстрактного збитку може здійснюватися, наприклад, довідковими біржовими документами, статистичною інформацією щодо рівня цін на таку продукцію у відповідному періоді тощо. Вочевидь, зазначений підхід є продовженням положень ч. 2 п. 7.4.3 Принципів УНІДРУА, яке залишає на розсуд суду вирішення питання доведеності абстрактних збитків як збитків, розмір яких не може бути встановлений з розумним ступенем достовірності.

Досить своєрідний підхід до відшкодування збитків застосований у шведській правовий доктрині, яка виходить з диференціації збитків на матеріальні та чисто економічні. Перші характеризують збитки, понесені від фізичної шкоди, яка заподіюється майну (погіршення стану земельної ділянки, руйнування поліпшень земельної ділянки і т.д.). Під другими розуміються фінансові втрати, що виникають внаслідок спричинення фізичної шкоди майну (втрати від зниження орендної плати за земельну ділянку погіршеної якості, витрати на приведення її у первісний або придатний для використання стан) [403, c. 138-168].

Цивільне та господарське законодавство України також ґрунтується на принципі повного відшкодування збитків. Натомість збитки визначаються неоднаково. Так, цивільне законодавство передбачає відшкодування лише стосовно збитків, виникнення яких можливо внаслідок порушення організаційних та організаційно-економічних прав обох сторін договору оренди землі та економічного права однією сторони – орендаряна вироблену продукцію. До складу таких збитків відносяться реальні збитки (втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права) та упущена вигоду (доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене) (ст. 22 ЦК України). Натомість порушення економічного права орендодавця на орендну плату має вираз у втраті грошових коштів, які відповідно до ЦК України не поглинаються поняттям «речі». За таких умов збитки, які виникають внаслідок порушення зазначеного права орендодавця, є підставою застосування не засобу захисту у вигляді відшкодування збитків, а засобів відповідальності – зобов’язання сплати суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом (ч. 2 ст. 625 ЦК України).

З одного боку, такий підхід обумовлений особливостями дії принципу compensatio lucri cum damno у цивільному обороті, де претензія орендодавця-фізичної особи обумовлена лише втратами від інфляційних та подібних їм процесів. Надходження від орендної плати за землю, які отримує орендодавець, не мають заздалегідь визначеного цільового призначення та затримка виплат не призводить до невиконання його зобов’язань перед третіми особами, принаймні, прямого причино-наслідкового зв’язку між зазначеними подіями не спостерігається. З другого боку, у зв’язку із виведенням зазначених втрат за межі збитків, які можуть бути заявлені до відшкодування, постає питання щодо меж захисту економічного права орендодавця, адже попри юридичну рівність орендаря та орендодавця землі, право останнього може бути захищено шляхом застосування обмеженого переліку засобів.

Господарське законодавство виходить із розуміння збитків, як витрат, зроблених управненою стороною, втрати або пошкодження її майна, а також не одержаних нею доходів, які управнена сторона одержала б у разі належного виконання зобов'язання або додержання правил здійснення господарської діяльності другою стороною (ч. 2 ст. 224 ГК України), що дозволяє у господарських відносинах оренди землі застосовувати єдиний підхід до відшкодування збитків, спричинених порушенням будь-якого суб’єктивного права будь-якої сторони договору. Згідно зі ст. 225 ГК України до складу збитків включаються: вартість втраченого, пошкодженого або знищеного майна, визначена відповідно до вимог законодавства; додаткові витрати (штрафні санкції, сплачені іншим суб'єктам, вартість додаткових робіт, додатково витрачених матеріалів тощо), понесені стороною, яка зазнала збитків внаслідок порушення зобов'язання другою стороною; неодержаний прибуток (втрачена вигода), на який сторона, яка зазнала збитків, мала право розраховувати у разі належного виконання зобов'язання другою стороною; матеріальна компенсація моральної шкоди у випадках, передбачених законом. При цьому втрати орендодавця землі від порушення його економічного права у наведеному складі збитків охоплюються категорією «майно», під яким ст. 139 ГК України розуміє в т.ч. гроші у національній та іноземній валюті, призначені для здійснення товарних відносин цих суб'єктів з іншими суб'єктами, а також фінансових відносин відповідно до законодавства.

Існуюча у законодавстві диференціація прав сторін договору оренди землі на відшкодування збитків, спричинених порушеннях їх економічних прав, є несумісною із конституційним принципом рівності всіх суб'єктів права власності перед законом, а отже потребує скасування.

Для цього пропонується надати право як орендарю так і орендодавцю на відшкодування збитків, яких вони зазнали унаслідок невиконання орендодавцем (орендарем) умов, визначених договором оренди землі, для чого внести відповідні доповнення до ст. 28 Закону України «Про оренду землі».

Іншим проблемним аспектом відшкодування збитків, заподіяних порушенням економічного права сторони договору оренди землі, є актуальність (адекватність) їх розміру, розрахованого у порядку, передбаченому законодавством. Зазвичай, строки заборгованості за грошовими зобов’язаннями у орендних відносинах, є досить тривалими. Високі темпи інфляції, притаманні національній економіці, можуть призвести до нівелювання захисту порушеного права, адже розмір відшкодування у реальному (не номінальному) вимірі не відповідатиме розміру реальних втрат, яких зазнала потерпіла сторона.

З метою вирішення проблеми поєднання принципу повного відшкодування збитків та принципу номіналізму при визначенні розміру збитків, які відшкодовуються в судовому порядку, Л.В. Тарасенко пропонує встановлення обов’язку суду при задоволенні відповідної позовної вимоги виходити з рівня ринкових цін, що склалися на день ухвалення судового рішення [404, c. 4]. Поділяючи позицію щодо ролі суду у забезпечені ефективного захисту порушених прав, в т.ч. актуалізації розміру збитків, тим не менш не можна погодитися із пропозицією стосовно покладенням на суд додаткових, не властивих йому функцій розрахунку реального розміру збитків, що є несумісним із принципами диспозитивності судочинства та змагальності сторін. За таких умов суд де-факто втягується у процес змагальності сторін, надаючи власні докази на підтвердження розміру збитків (статистичну або іншу інформацію щодо рівня поточних цін) та сам їх оцінює, що нівелює вимогу об’єктивності та неупередженості судового розгляду.

Вирішення зазначеної проблеми у міжнародному договірному праві здійснюється шляхом стягнення з порушника, крім власне суми збитків, відсотків річних за весь час від початку порушення до моменту сплати (п. 7.4.9 Принципів УНІДРУА). Аналогічний підхід застосовується у ст. 625 ЦК України (але не стосовно збитків, а як самостійний захід відповідальності, про що йшлося вище).

З метою створення правових передумов підвищення ефективності захисту прав орендаря та орендодавця пропонується поширити дію норми про стягнення річних та інфляційних відсотків на відносини із відшкодування збитків, спричинених порушенням економічних прав сторін договору. Для цього необхідно доповнити ст. 28 Закону України «Про оренду землі» частиною третьою наступного змісту: «У разі відшкодування збитків, які спричинені порушенням п. 5 ч. 1 ст. 24 та п.4 ч. 1 ст. 25 цього Закону, потерпіла сторона також має право стягнення з винної сторони втрат від інфляції та відсотків річних у порядку, передбаченому законодавством».

При відшкодуванні збитків, спричинених порушенням організаційних прав сторін договору оренди землі спеціальним законодавством передбачені певні особливості, аналіз яких свідчить про їх несумісність із принципом повного відшкодування з наступних підстав.

Всупереч загальному принципу щодо незалежності права особи на відшкодування збитків від виду порушення, яким такі збитки були заподіяні (ст. 623 ЦК України, ст. 224 ГК України, п. 7.41 Принципів УНІДРУА, ст. 9:500 Принципів Ландо), земельним законодавством встановлений закритий перелік порушень, за скоєння яких винна особа зобов’язана відшкодувати збитки. Зокрема, це вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; тимчасове 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 (ст. 156 ЗК України). З цього слідує, що збитки, заподіяні порушенням інших організаційних прав, зокрема, на зміну правових ознак земельної ділянки, передачу прав на земельну ділянку, поновлення або продовження договору оренди землі тощо, виводяться «за дужки» механізму захисту.

Реалізації права орендаря та орендодавця землі на відшкодування збитків, заподіяних порушенням умов договору, сприятиме зняття зазначених законодавчих обмежень шляхом трансформації закритого переліку правових підстав для застосування зазначеного засобу захисту у відкритий. Прийнятним варіантом зазначеної трансформації є доповнення ст. 156 ЗК України пунктом «є» наступного змісту: «є) інших порушень права користування земельною ділянкою».

Таким чином, у контексті концепції ефективного захисту трансформаційні засоби (визнання недійсним договору оренди землі, зміна та розірвання орендного правовідношення, визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органів влади або органу місцевого самоврядування) можуть застосовуватися у разі, коли відновлення порушеного балансу інтересів орендаря та орендодавця землі за допомогою відновлювальних засобів захисту не є можливим або доцільним. Поширення правових наслідків недійсності угод, вчинених з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, на неправомірну зміну цільового призначення землі при укладенні договорів оренди землі, сприятиме підвищенню ефективності захисту публічного інтересу. Врахування принципу справедливості умов договору при вирішенні питання щодо зміни та розірвання договору оренди слугуватиме посиленню захисту інтересів орендаря та орендодавця, в т.ч. у превенційних цілях. Визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органів влади або органу місцевого самоврядування не має прямої кореляції із метою захисту інтересів сторін договору оренди землі та не є ефективним засобом захисту. Сфера застосування перетворювальних засобів захисту, зокрема, відшкодування збитків, має поширюватися на усі відносини з оренди землі, незалежно від суб’єктного складу їх учасників, та охоплювати усі види порушення прав орендаря та орендодавця.

***Висновки до розділу 3***

Проведений аналіз засобів захисту прав орендаря та орендодавця землі дозволив зробити наступні висновки і пропозиції.

1. Додатковим аргументом некоректності ототожнення способів захисту та засобів захисту у законодавстві України є відсутність прямої кореляції між засобом і метою захисту та його здатність лише частково сприяти досягненню зазначеної мети.
2. За ознакою впливу засобу захисту на реалізацію порушеного суб’єктивного права орендаря та орендодавця землі пропонується їх класифікація на відновлювальні, трансформаційні та перетворювальні. Під відновлювальними засобами захисту пропонується розуміти засоби, спрямовані на відновлення придатності первинного суб’єктивного права (права, визначеного у договорі оренди землі) задовольняти відповідний інтерес орендаря та орендодавця, заради якого укладався такий договір. До них належать: визнання права; припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі. Трансформаційними запропоновано визнати засоби захисту, які спрямовані на зміну змісту первинного суб’єктивного права та первинного суб’єктивного обов’язку, який йому кореспондується, із збереженням досягнутого балансу відповідних інтересів сторін. Ними є: визнання правочину недійсним; зміна правовідношення; припинення правовідношення; визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.Перетворювальні засоби захисту пропонується розуміти як засоби, які спрямовані на перетворення первинного суб’єктивного права на вторинне суб’єктивне право (право потерпілої сторони, яке кореспондує із обов’язком порушника нести відповідальність за скоєне правопорушення). До таких засобів захисту належать, зокрема, відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди.
3. Вибір засобу захисту залежить від підстав захисту та характеру правових наслідків, заподіяних порушенням прав орендаря та орендодавця землі. У випадку порушення права, яке відбулось (наявності об’єктивної загрози такого порушення у майбутньому) та за умови, якщо воно не призвело до знищення обставин, на яких ґрунтувався відповідний інтерес, ефективним є застосування відновлювальних засобів захисту; у разі, коли порушення призвело до зазначених наслідків, – перетворювальних засобів захисту (у сукупності з трансформаційними засобами захисту або самостійно); за відсутності порушення або загрози його скоєння ефективними є трансформаційні засоби захисту (за умови збереження балансу відповідних інтересів сторін).
4. Кваліфікаційними ознаками відновлювальних засобів захисту є наступні: (1) спрямованість на відновлення закріпленого у договорі оренди землі балансу інтересів орендаря та орендодавця; (2) збереження сталості (незмінності) первісних суб’єктивних прав та суб’єктивних обов’язків сторін договору оренди землі; (3) забезпечення реалізації (примусової реалізації) передбачених договором прав та обов’язків.
5. З точки зору відновлення балансу інтересів орендаря та орендодавця землі самостійне застосування визнання права як засобу захисту не є ефективним та потребує поєднання з іншими засобами захисту відновлювального характеру.
6. Припинення дії, яка порушує право, як відновлювальний засіб захисту, може використовуватися як у рамках способу, метою якого є безпосереднє відновлення права орендаря та орендодавця землі, так і превентивного способу захисту, незалежно від субʼєктного складу орендного правовідношення.
7. Відновлення стану, який існував до порушення, як засіб захисту організаційного права орендодавця землі потребує конкретизації стосовно змісту та способу виконання зобовʼязання щодо відновлення стану земельної ділянки, а також кінцевого результату, який має бути досягнутий.
8. З метою забезпечення передумов для ефективного захисту приватного та публічного інтересу, пов’язаного із організаційним правом орендодавця землі, запропоновано поширення правових наслідків недійсності угод, вчинених з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, на неправомірну зміну цільового призначення землі при укладенні договорів оренди землі.
9. Забезпечення конституційного принципу рівності всіх форм власності та принципу справедливості судового рішення вимагає однакового підходу до застосування трансформаційного засобу захисту економічних прав орендаря та орендодавця у вигляді зміни умов договору щодо орендної плати, незалежно від форми власності земельної ділянки, що передається в оренду. Для формування однакового підходу пропонується встановлення умови, за наявності якої положення договору щодо ціни можуть бути змінені у судовому порядку, а саме, невідповідність розміру індексації орендної плати динаміці прожиткового мінімуму та цін реалізації відповідної продукції.
10. Пропонується уточнення підстави застосування засобу захисту у вигляді розірвання договору оренди землі шляхом визначення ознак істотного невиконання його умов, а саме: позбавлення сторони того, що вона мала право очікувати відповідно до договору, крім випадків, коли інша сторона не передбачала і не могла розумно передбачити такий результат; наявність умислу; порушення умови договору, виконання якої має істотне значення для сторони; стійкий характер з врахуванням відсутності зусиль сторони щодо виправлення порушення та його наслідків.

**ВИСНОВКИ**

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано вирішення наукового завдання, що полягає в обґрунтуванні нових теоретичних положень щодо удосконалення захисту прав орендаря та орендодавця землі з метою підвищення його ефективності та гармонізації із основними принципами міжнародного законодавства, в т.ч. законодавства ЄС.

В ході проведеного дослідження отримано такі основні результати:

1. Проведено класифікацію прав орендарів та орендодавців землі як об’єкту захисту за критеріями характеру та тривалості інтересу, пов’язаного із відповідним суб’єктивним правом, на економічні, організаційні та організаційно-економічні, надано характеристику кожного виду прав.

2. Зроблено висновок щодо взаємозалежності між ефективністю захисту та збалансованістю гарантій його надання, яка обумовлена видом права орендаря та орендодавця, яке є об’єктом захисту.

3. Виявлено основні тенденції розвитку правової основи захисту прав орендаря та орендодавця від Київської Русі до тепер, запропоновано напрями подальшої трансформації правової основи з орієнтиром на гармонізацію законодавства України із міжнародним законодавством із зазначених питань.

4. Уточнено умови кваліфікації невикористання орендарем земельної ділянки як порушення організаційного права орендодавця, а саме, наявність передбаченого у договорі відповідного обов’язку орендаря або виникнення збитків у орендодавця, незалежно від змісту договору.

Конкретизовано ознаки невизнання орендодавцем організаційного права орендаря на переважне поновлення договору оренди землі, зокрема, стосовно об’єкта, суб’єкта та об’єктивної сторони.

5. Доопрацьовано ознаки способу захисту прав орендаря та орендодавця землі, серед яких: (а) мета, як критерій оцінки належності обраних стороною засобів захисту та потенційної ефективності захисту права і якою може бути превенція порушення права/інтересу, відновлення порушеного права/інтересу та відшкодування збитків, заподіяних порушенням права; (б) спрямованість, необхідною умовою якої є пряма залежність між ускладненням (неможливістю) задоволення інтересу однієї особи та юридично значущою поведінкою іншої особи; (в) детермінованість, ступінь якої має обумовлюватися видом права орендаря та орендодавця землі, яке захищається, та може бути необов’язковою, договірною, нормативною.

Запропонована класифікація способів захисту за критерієм поточного стану задоволення, пов’язаного із суб’єктивним правом, інтересу орендаря та орендодавця та загроз його реалізації.

6. Уточнено ознаки публічно-правових (юрисдикційних) та приватно-правових (неюрисдикційних) форм захисту прав орендаря та орендодавця землі, а саме щодо характеру, суб’єкту надання, спрямованості та ступеням державного втручання; конкретизовано принципи забезпечення рівності усіх форм захисту.

Запропоновано делегування повноважень суду щодо захисту окремих прав орендаря та орендодавця землі іншим суб’єктам надання захисту, які здійснюють відповідну захисну діяльність у публічно-правовій та приватно-правовій формі.

7. Проведено класифікацію засобів захисту прав орендаря та орендодавця землі за ознакою впливу засобу на реалізацію порушеного суб’єктивного права на відновлювальні, трансформаційні та перетворювальні, надано визначення кожного виду з урахуванням їх спрямованості.

Запропоновано критерії вибору ефективного засобу для захисту прав орендарів та орендодавців землі, а саме: (а) наявність порушення права або наявності об’єктивної загрози такого порушення у майбутньому та за умови збереження обставин, на яких ґрунтувався відповідний інтерес (відновлювальні засоби); (б) наявність порушення, яке призвело до знищення (зникнення) обставин, на яких ґрунтувався відповідний інтерес (перетворювальні засоби самостійно або у сукупності з трансформаційними); (в)  відсутність порушення або загрози його скоєння за умови збереження балансу відповідних інтересів сторін (трансформаційні засоби).

8. Уточнено ознаки відновлювальних засобів захисту, а саме: спрямованість на поновлення закріпленого у договорі оренди землі балансу інтересів орендаря та орендодавця; збереження сталості (незмінності) первісних суб’єктивних прав та суб’єктивних обов’язків сторін договору оренди землі; забезпечення реалізації (примусової реалізації) передбачених договором прав та обов’язків; запропоновано напрями удосконалення застосування окремих відновлювальних засобів захисту.

9. Запропоновано напрями удосконалення застосування трансформаційних засобів захисту прав орендаря та орендодавця землі шляхом: (а) поширення правових наслідків недійсності угод, вчинених з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, на неправомірну зміну цільового призначення землі при укладенні договорів оренди землі; (б) встановлення умови зміни договору оренди землі в частині розміру орендної плати у судовому порядку, а саме, невідповідність розміру індексації орендної плати динаміці прожиткового мінімуму та цін реалізації відповідної продукції; (в) впровадження принципу повного відшкодування шляхом: поширення дії норми про стягнення річних та інфляційних відсотків на відносини із відшкодування збитків, спричинених порушенням економічних прав орендаря та орендодавця землі; (г) усунення обмежень права на відшкодування збитків, заподіяних порушенням організаційних прав орендаря та орендодавця землі, за критерієм виду правопорушення.

10. Подальше дослідження захисту прав орендаря та орендодавця землі доцільно присвятити питанням гармонізації законодавства України про оренду землі із міжнародним нормативно-правовими актами, зокрема, шляхом визначення напрямів збалансування захисту прав орендаря та орендодавця землі на підставі Принципів міжнародних комерційних договорів; підвищення ефективності захисту зазначених прав на основі Конвенції про захист основоположних прав і свобод людини; врахування публічного інтересу під час захисту прав орендодавця землі відповідно до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті. Потребують подальшого теоретичного опрацювання також питання щодо форм захисту прав орендарів та орендодавців землі задля їх збалансування, в тому числі шляхом законодавчого закріплення можливості самозахисту таких прав.

Здійснене дисертаційне дослідження дозволило розробити пропозиції щодо внесення змін і доповнень до Закону України «Про оренду землі» та інших нормативно-правових актів.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Державна реєстрація договорів оренди землі відтепер доступна онлайн. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Офіційний сайт]. URL: <https://land.gov.ua/derzhavna-reiestratsiia-dohovoriv-orendy-zemli-vidteper-dostupna-onlain/>
2. Судова статистика за 2018 рік. *Судова влада України [Офіційний сайт*].URL: [https://court.gov.ua/inshe/ sudova\_statystyka/rik\_](https://court.gov.ua/inshe/%20sudova_statystyka/rik_)2018
3. International Property Rights Index. Full Report 2018. Property Rights Alliance [Official Site]. URL: https://s3.amazonaws.com/ipri2018/IPRI2018\_Full Report2.pdf
4. Конституція України. Закон України від 28.06.1996 р. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141 (зі змін. та допов.).
5. Мунтян В. Л. Деякі проблеми права власності на землю в Україні. Антологія української юридичної думки : [в 10 т.] – К. : Видавничий Дім «Юридична книга», 2002 – 2005. – Т. 10: Юридична думка незалежної України / [упоряд.: В. Ф. Погорілко, I. Б. Усенко, Н. М. Пархоменко; відп. ред. Ю. С. Шемшученко і В. Ф. Погорілко]. 2005. С. 718–740.
6. Семчик В. І. Право власності за Конституцією України / В. І. Семчик. – К. : Ін Юре, 1997. – 35 с.
7. Семчик В. І. Право власності: проблеми розвитку / В. І. Семчик // Бюлетень законодавства і юридичної практики. – 1998. – № 2. – С. 69–72
8. Шемшученко Ю. С. Право земельной собствен­ности в Украине / Ю. С. Шемшученко, П. Ф. Кулинич // Будівництво України. – 1993. – № 3–4. – С. 46–56.
9. Носік В. В. Право власності на землю українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
10. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: монография. – К.: Истина, 2004. –216 с.
11. Каракаш І.І. Право власності на природні об’єкти та їх ресурси в Україні: монографія. – Одеса: Юридична література, 2017. –438 с.
12. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні : монографія / І. О. Костяшкін. – Київ –Хмельницький : Видавництво Хмельницького університету управління та права. – 2016. – 429 с.
13. Кулинич П. Ф. Право власності на землю : нові підходи до визначення змісту / П. Ф. Кулинич // Право України. – 2009. – № 9. – С. 22–29.
14. Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку : монографія / В. Д. Сидор. – К. : Юридична думка, 2011. – 312 с.
15. Шульга М. В. Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях. Дисс:...докт. юрид. наук: 12.00.06. –Харьков, 1998. – 394 с.
16. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії /В. І. Андрейцев. – К.: Знання, 2005. –445 с.
17. Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми) / О. А. Вівчаренко. – Івано-Франківськ, 1998. –179 с.
18. Комарницький В.М. Право спеціального природокористування : [монографія] / Комарницький В.М. – Луганськ, 2011. –423 с.
19. Кобецька Н. Р. Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики : монографія / Н. Р. Кобецька. – Івано-Франківськ : Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2016. –271 с.
20. Харитонова Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики : монографія / Т. Є. Харитонова. Одеса. Юрид. літ. 2016. – 424 с.
21. Краснова М. В. Компенсація шкоди за екологічним законодавством України (теоретико-правові аспекти) : монографія / М. В. Краснова. – Київ : Вид.-полігр. центр «Київ. ун-т», 2008. – 440 с.
22. Костицький В.В. Шляхи вдосконалення правового регулювання сільськогосподарського землекористування в Україні: новий погляд науковця. Часопис Київського університету права. 2011. Випуск 4. С. 416-417.
23. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи /за наук. ред. Л.Я. Новаковського. – К.: Аграр. наука, 2015. – С. 48.
24. Стан формування ринку земель в Україні в 2017 році (Короткий презентаційно-аналітичний огляд). *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Офіційний сайт].* URL: land.gov.ua
25. Інформація про продані з початку року на земельних торгах органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування права оренди на земельні ділянки державної та комунальної власності станом на 01 січня 2016 року. *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Офіційний сайт].* URL: land.gov.ua
26. Єдиний реєстр судових рішень *[Офіційний сайт].* URL <http://reyestr.court.gov.ua>
27. Алексеев С.С. Общая теория права: учеб. М.: Велби, Проспект, 2008. 576 с.
28. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV (зі змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46-47. Ст. 280.
29. Про затвердження Типового договору оренди землі: постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220 (зі змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2004. № 9. Ст. 527.
30. Антология экономической классики. М.: Ключ, 1993. 475 с.
31. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV (зі змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.
32. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № № 436-IV (зі змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, № 19-20, № 21-22. Ст. 144.
33. Малько А., Субочев В. Законные интересы как правовая категория. СПб.: Пресс, 2004. 351 с.
34. Самбор М.А. Інтерес у праві: загальнотеоретичні аспекти розуміння та реалізації. автореферат дис. … канд. юрид. наук: наук 12.00.01. Київ, 2010. 20 с.
35. Рішення Конституційного Суду України від 01.12.2004 р. №18/рп/2004 (у справі №1-10/2004 за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес). *Офіційний вісник України*. 2004. № 50. Ст. 3288.
36. Иеринг Р. Избранные труды. В 2 томах. Т. 1. СПб.: Пресс, 2006. 618 с.
37. Эннекцерус Л., Кипп Т., Вольф М. Курс германского гражданского права. Том I, полутом 1: Введение и общая часть / Пер. К.А. Граве, Г.Н. Полянской, В.А. Альтшулера; Под ред. Д.М. Генкина, И.Б. Новицкого. М. Изд-во иностр. лит-ры. 1949. 432 с.
38. Рішення Великолепетиського районного суду Херсонської області від 14.04.2008 р. по справі 2-106/2008 року. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/2434600>.
39. Знаменский Г.Л. Новое хозяйственное право. Избранные труды: *сб. науч. трудов*. Київ: Юринком Интер, 2012. 488 с.
40. Agricultural and Horticultural Statistics 2006. The Hague: Agricultural Economics Research Institute (LEI), 2006. 264 p.
41. Berkhout, P. & C. Van Bruchem (Eds). Agricultural Economics Information. Periodic Report No 07.01. The Hague: Agricultural Economics Research Institute (LEI), 2007. 227 p.
42. Siangen L.H.G., Polman N.B.P. Land lease contracts: properties and the value of bundles of property rights. *NJAS Wageningen Journal of Life Sciences.* 2008. №4. – 412 р.
43. Lueck Allen D.W. & D. The Nature of the Farm. Cambridge, Massachusetts: MIT Press, 2002. 285 p.
44. Benin S., Ahmed M., Pender J., Ehui S. Development of Land Rental Markets and Agricultural Productivity Growth: The Case of Northern Ethiopia. *Journal of African Economies*. Volume 14. Issue 1. 2005. P. 21–54.
45. Furubotn E.G., Richter R. Institutional and Economic Theory: The Contribution of the New Institutional Economics. Michigan: The University of Michigan Press, Ann Arbor, 2005. 653 p.
46. Про ратифікацію Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7 та 11 до Конвенції: Закон України від 17.07.1997 № 475/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України.* 1997. № 40. Ст.263.
47. Decision of The European Court of Human Rights Рішення on Stretch v. The United Kingdom. 24.06.2003. *European court of human rights[Official Site].* URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22fulltext%22:[%22Case%20of%20 Stretch% 20v.%20The%20United%20Kingdom%22],%22documentcollectionid2% 22:[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22],%22itemid%22:[%22001-117564%22>
48. Постанова Вищого господарського суду від 12.07.2017 р. по справі № 908/6311/15 *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/67848819>
49. Окрема думка щодо постанови Вищого господарського суду від 12.07.2017 р. по справі № 908/6311/15. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/67915797>
50. Milgrom, P. & J. Roberts. Economics, Organization and Management. New Jersey: Prentice Hall International, Englewood Cliffs, 1992. 621 p.
51. Le Grand J., Motivation, Agency and Public Policy: of Knights and Knaves, Pawns and Queens. Oxford: Oxford University Press, 2003. 191 p.
52. Цілі сталого розвитку: Україна: Національна доповідь 2017. К.: Міністерство економічного розвитку і торгівлі України. 2017. 174 с.
53. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development: Resolution adopted by the General Assembly on 25 September 2015. *United Nations*[*Official Site].* URL: [http://www.un.org/ga/search/view\_doc.asp? symbol=A/RES/70/1&Lang=E](http://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?%20symbol=A/RES/70/1&Lang=E)
54. Потопальський С. С. Правові проблеми розмежування недійсних та неукладених договорів. *Вісник господарського судочинства*. 2005. №4. С. 176–181 Коструба А. Правові механізми поновлення прав суб’єктів дефектних правочинів. *Право України*. 2014. №9. С. 171-176.
55. Коструба А. Правові механізми поновлення прав суб’єктів дефектних правочинів. *Право України*. 2014. №9. С. 171-176.
56. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII (зі змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 47. Ст. 646.
57. Рішення Слов'янського міськрайонного суду Донецької області від 20.02.2011 р. по справі №2/544/321/12 *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/21619644
58. Про національну безпеку України: Закон України від 21.06.2018 р. №2469-VIII. *Офіційний вісник України*. 2018. №55. Ст. 1903.
59. Панасюк О.С. Щодо видів суб’єктивних прав сторін договору оренди землі. *Правовий часопис Донецького університету*. 2018. № 1-2 (35-36). С. 52-60.
60. Юридична енциклопедія: в 6 т. / редкол.: Ю.С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. Київ: Укр.енцикл., 1998. Т. 2: Д-Й. 744 с.
61. Малеин Н.С. Гражданский закон и права личности в СССР. М.: Юридическая литература, 1981. 216 с.
62. Лаптев В.В. Защита хозяйственных прав и интересов. М.: Наука, 1983. 288 с.
63. Кузьмина С.А. Защита интересов субъектов хозяйствования от недобросовестной конкуренции: дис…канд. юрид. наук: наук 12.00.04. НАН Украины; Ин-т экономико-правовых исследований. Донецк, 2000. 194 с.
64. Стоякин Г.Н. Понятие защиты. Проблемы гражданско-правовой ответственности защиты гражданских прав. Свердловск, 1973. С. 30-35.
65. Бігняк О. Захист корпоративних прав: співвідношення категорій «форми захисту», «способи захисту» та «засоби захисту» (сучасні погляди та концепції). *Юридичний вісник*. 2013. №2. С. 43-48.
66. Дячук Н.Д. Особливості правового регулювання забезпечення прав суб’єктів підприємницької діяльності. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*: Серія «Право». 2015. Вип. 31. Т. 2. С. 39-43.
67. Основи інвестиційного права України: навч. посіб. / під ред. В.Д. Чернадчук. К.: Княгиня Ольга, 2005. 384 с.
68. Спасибо-Фатеева И.В. Акционерные общества: корпоративные отношения. Х.: Право, 1998. 256 с.
69. Гуреев П.П. Защита личных и имущественных прав / под ред. В.С. Тадевосян. – М.: Наука, 1964. 112 с.
70. Стойка В.М. Защита прав инвесторов: понятие и правовое регулирование / Хозяйственное законодательство Украины: практика применения и перспективы развития в контексте европейского выбора: *сб. науч. трудов* НАН Украины; Ин-т экономико-правовых исследований; Редкол. Мамутов В.К. Донецк: Юго-Восток, 2005. С. 270-274.
71. Щербина В.С. Защита прав предпринимателей в Гражданском кодексе Украины / Вибране. Збірка статей. К.: Ліра-К, 2015. С. 115-120.
72. Мамутов В.К. Экономика и право: *сб. науч.трудов* К.: Юринком Интер, 2003. 544 с.
73. Советское гражданское право: в 2 ч. / под ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. К.: Вища школа, 1983. Ч. 1. 462 с.
74. Никитченко Н.В. Державний контроль як складова забезпечення господарського правопорядку: проблеми теорії і практики: монографія. Ірпінь: Нац. ун-т ДПС України, 2014. 342 с.
75. Братусь С.Н. Юридическая ответственность и законность (очерк теории). М.: Городец-Издат, 2001. 208 с.
76. Елисейкин П.Ф. Правоохранительные нормы (понятие, виды, структура) / Проблемы защиты субъективных прав и советское гражданское судопроизводство: *межвуз. темат. сб.* Ярославль: ЯрГУ, 1977. Вып. 2. С. 28-36.
77. Крашенинников Е.А. Структура субъективного права и право на защиту / Проблемы защиты субъективных прав и советское гражданское судопроизводство: *межвуз. темат. сб*. Ярославль: ЯрГУ, 1979. Вып. 4. С. 76-77.
78. Ромовская З.В. Проблемы защиты в советском семейном праве: автореферат дисс… д-ра юрид. наук: наук 12.00.03. Харьковский юрид. ин-т, 1987. 35 с.
79. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. 411 с.
80. Шишка Р.Б. Инвестиционное право Украины: учеб. пособие. Х.: Эспада, 2000. 172 с.
81. Господарське право: підручник / О.П. Подцерковний [та ін.]; за ред. О.П. Подцерковного. Х.: Одісей, 2010. 640 с.
82. Абова Т.Е. Охрана хозяйственных прав предприятий. М.: Юридическая литература, 1975. 216 с.
83. Тертышников В.И., Тертышников Р.В. Формы защиты и осуществления субъективных прав граждан, лиц без гражданства и юридических лиц: *Учеб. пособие*. Х.: Консум, 1999. 176 с.
84. Нор В.Т. Защита имущественных прав в уголовном судопроизводстве. К.: Вища школа, 1989. 273 с.
85. Безух О.В. Захист від недобросовісної конкуренції у сфері промислової власності: автореферат дис… канд. юрид. наук: наук 12.00.04. НАН України; Ін-т економіко-правових досліджень, 2001. 20 с.
86. Беляневич О.А. Про форми захисту прав суб’єктів господарювання. *Українське комерційне право*. 2007. №8. С. 62-70.
87. Борисов Д.Ю., Гончаров А.И. Защита прав и законных интересов участников размещения заказа при проведении торгов для государственных нужд. *Закон*. 2008. №11. С. 122-130.
88. Скакун О.Ф. Теория государства и права. Х.: Консум. 2001. 656 с.
89. Саниахметова Н.А. Предпринимательское право Украины: Практикум. Х.: Одиссей, 1999. 416 с.
90. Макарова З.В. Защита в российском уголовном процессе. Правоведение. 2000. №3. С. 218-226.
91. Господарське право: підручник / Д.В. Задихайло, В.М. Пашков, Р.П. Бойчук О.П. та ін.; за ред. Д.В. Задихайла, В.М. Пашкова. Х.: Право, 2012. 696 с.
92. Шевченко Я.М. Охорона і захист прав і інтересів фізичних та юридичних осіб в цивільних правовідносинах: монографія. Х.: Харків юридичний, 2011. 528 с.
93. Бакалінська О.О. Правове регулювання добросовісної конкуренції в Україні: монографія. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2014. 374 с.
94. Притика Ю.Д. Поняття і диференціація захисту цивільних прав та інтересів. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2004. №60-62. С. 16-19.
95. Цихоцкий А.В., Вершинин А.П. Выбор способа защиты гражданских прав. *Правоведение*. 2001. № 2. С. 244-247.
96. Болгова В.В. Формы защиты субъективного права: теоретические проблемы: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: наук 12.00.01. Самарская гос. ордена «Знак почета» эконом. академия, 2000. 38 с.
97. Боднар Т.В. Зміна і припинення договірного правовідношення як способи захисту цивільних прав. *Українське комерційне право*. 2007. №8. С. 21-27.
98. Лаврін О.В. Захист прав суб’єктів господарювання, його форми та способи. *Підприємництво, господарство і право*. 2002. №11. С. 56-59.
99. Головань І.В. Правова робота у механізмі захисту прав суб’єктів підприємництва: автореферат дис… канд. юрид. наук: наук 12.00.04. Ін-т економіко-правових досліджень. НАН України, 2003. 16 с.
100. Аушева Е.В. К вопросу о самозащите прав субъектов хозяйствования при их нарушении органами государственной власти. *Підприємництво, господарство і право*. 2006. № 6. С. 47-49.
101. Магновський І.Й. Судовий захист прав людини – невід’ємна складова правової держави. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ України*. 2002. № 2. С. 96-100.
102. Коваль І.Ф. Сучасні підходи до визначення поняття «захист прав» / І.Ф. Коваль / Правове регулювання ринків капіталів, товарів, праці: матер. Всеукр. наук.-практ. конф. (Донецьк, 9 грудня 2011 р.) / МОН України. Донецький нац. ун-т; ред. кол.: О.С. Янкова, Л.П. Амелічева, І.Ф. Коваль. Донецьк: ДонНУ, 2011. С. 70–72.
103. Титова О.В. Захист майнових інтересів учасників процесу ліквідації на підприємствах: автореферат дис… канд. юрид. наук: наук 12.00.04. Ін-т економіко-правових досліджень. НАН України, 2006. 20 с.
104. Кучеренко А.В. Конституційне право людини на підприємництво. *Вісник Дніпропетровського університету ім. Альфреда Нобеля*: Серія «Юридичні науки». 2013. №2(5). С. 38-44.
105. Гордєєв В.І. Захист земельних прав. Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16. Земельне та аграрне право Харків: Право, 2016. Т. 15: Господарське право / редкол.: М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.Ф. Кулинич (заст. Голови) та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. 2019. С. 179-182.
106. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України / Кол. авт. Г.Л. Знаменський, В.В. Хахулін, В.С. Щербина та ін.; Заг. ред. В.К. Мамутов. К.: Юрінком Інтер, 2004. 441 с.
107. Коваль І.Ф. Господарсько-правове регулювання промислової власності: автореферат дис… док-ра юрид. наук: наук 12.00.04. Ін-т економіко-правових досліджень. НАН України, 2014. 32 с.
108. Рішення господарського суду Хмельницької області від 18.07.2018 р. у справі 924/308/18. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75398101>
109. Чуйко Л.А. Земельна ділянка у цілісному майновому комплексі суб’єкта господарювання. Автореф. Дис. … канд.юрид наук. Спец. 12.00.04. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. 2015. 20 с.
110. Постанова Верховного Суду України від 14.05.2018 р. у справі № 904/7063/17. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74025289>
111. Рішенням Донецького господарського суду від 15.08.2017 р. у справі №905/1237/17. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/68665261>
112. Laubinger H.-W. Grundgesetz Kommentar. Ein Vergleich. *Fahbuch journal.* 2010. №1. P. 11-39.
113. Заочне рішення Первомайського міськрайонного суду Миколаївської області від 14.04.2015 р. у справі №484/649/15-ц. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: [http://reyestr.court.gov.ua/ Review/43706603](http://reyestr.court.gov.ua/%20Review/43706603)
114. Рішення Апеляційного суду Миколаївської області від 02.07.2015 р. у справі №484/649/15-ц. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/46420631
115. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7. *Вісник Верховного суду України*. 2004. № 6. Ст. 22.
116. Євстигнєєв А.Є. Проблеми правового забезпечення екологічної безпеки у сфері спеціального природокористування в Україні. Автореф. … докт. дис. 12.00.06. Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. 2019. 32 с.
117. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України №191-VIII від 12.02.2015 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. №21. Ст. 133.
118. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.
119. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь: постанова Кабінету Міністрів України від 02.11.2011 р. № 1134. *Офіційний вісник України*. 2011. №85. Ст. 3120.
120. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» №1580 від 22.12.2014 р. *Верховна Рада України. [Офіційний сайт].* URL*:*<http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/>webproc4\_1?pf3511 =53076
121. Зауваження Головного юридичного управління Верховної Ради України до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» (реєстраційний №1580) від 06.02.2015 р. *Верховна Рада України [Офіційний сайт].* URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/ webproc4\_1?pf3511=53076](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/%20webproc4_1?pf3511=53076)
122. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Монографія. НАН України ; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Видавництво: Логос. Київ. 2011. 688 с.
123. Оверковська Т. К. Правові засади охорони земель від забруднення та псування в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2008. 213 с.
124. Костицкий В.В. Проблемы совершенствования управления охраной окружающей среды на территории области. Автореф. дис. к.ю.н. – Л., 1985. –21 с.
125. Бусуйок Д.В. Правове регулювання процедури здійснення державного управління у сфері використання і охорони земель // Часопис Київського університету права. – 2010. – №3. – С. 210 – 214.
126. Лисанець О.С. Правові засади охорониемель від забруднення та псування. Теорія і практика правознавства. 2014. Вип. 2 (6). <http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/9730/1/Lusanec_2%20%286%29%20%202014.pdf>
127. Гавриш Н. С. Правова охорона грунтів в Україні. Одеса. Одеська національна юридична академія. 2008. 228 с.
128. Рішення Красноградського районного суду Харківської області від 19.03.2018 р. у справі №626/583/13-ц. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72847161>
129. Anseeuw W., Boche M., Breu T., Giger M., Lay J., Messerli P., Nolte K. Transnational land Deals for Agriculture in the Global South: Analytical Report based on the Land Matrix Database. *Open repository of CIRAD publication [Agritrop]* URL: [http://agritrop.cirad.fr/564609/1/document\_ 564609.pdf](http://agritrop.cirad.fr/564609/1/document_%20564609.pdf)
130. Скопенко Н.С. Прямі іноземні інвестиції в АПК: переваги, недоліки, ризики. *Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції.* 2011. №2. С. 58-62.
131. Cotula L. Land Deals in Africa: What is in the contracts? London: IIED, 2011. 50 p.
132. Vartiainen J., Meredith W-C. The Economics of Successful State Intervention in Industrial Transformation in The Developmental State. Ithaca, New York, London: Cornell University Press, 1999. 348 p.
133. Ковальчук М. О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ,. 2014. 19 с.
134. Капітальні інвестиції у січні–грудні 2017 року: Експрес-випуск від 26.02.2018 р. № 95/0/03.4вн-18. *Державнa службa статистики України* [*Офіційний сайт*]. URL: [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)
135. Дребот О.І. Напрями залучення інвестицій у землекористування. *Економіка та управління АПК*: зб. наук. праць. Біла Церква, 2011. Вип. 6 (89). С. 71 – 75.
136. Civil Code of Ethiopia, September 11, 1960. *World intellectual property organization[Official site].* URL: [http://www.wipo.int/wipolex/en/text. jsp?file\_id=398995](http://www.wipo.int/wipolex/en/text.%20jsp?file_id=398995)
137. Constitution of The Federal Democratic Republic of Ethiopia. August 21, 1995. *World intellectual property organization [Official site*]. URL: http:// www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/et/et007en.pdf
138. Stebek E.N, Abdo M., Burayu H. Property Rights Protection and Private Sector Development in Ethiopia. Addis Ababa: ECCSA, 2013. 147 p.
139. Jianlong L. Administrative Litigation in China: Parties and Their Rights and Obligations. *National University of Juridical Sciences Law Review.* 2011. Vol. 4. P. 205-231.
140. Vermeulen S., Cotula L. Making the most of agricultural investment: A survey of business models that provide opportunities for smallholders. London, Rome, Bern: IIED, 2010. 106 р.
141. Sulle E., Nelson F. Biofuels, land access and rural livelihoods in Tanzania / Series editor L. Cotula. London: IIED, 2009. 75 p.
142. Панасюк О. Захист прав на поліпшення земельної ділянки. *Национальный юридический журнал: теория и практика*. 2018. №6 (35). С. 160-165
143. Вилегжаніна В.В. Цивільно-правове регулювання договору найма (оренди) земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук: наук 12.00.03 / Нац. академія внутрішніх справ; МОН України. Київ, 2018. 200 с.
144. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія. Львів: Львівський держ. ун-т внутр. справ, 2008. 296 с.
145. Брунь А. Г. Генезис і поняття договору оренди земельної ділянки. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2003. Вип. 22. С. 356–363.
146. Мірошниченко А.М. Земельне право України. *Навч. посібник*. К: Алерта, ЦУЛ, 2011. 678 с.
147. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: автореферат дис… канд. юрид. наук: наук 12.00.06. Ін-т держави і права імені В.М. Корецького. НАН України, 2001. 18 с.
148. О. В. Чаплигіна, А. А. Шиян, Т. Г. Горобчук, Б. Є. ГрабовецькийРозвиток орендних відносин земель сільськогосподарського призначення: *монографія* . Вінниця: ВНТУ, 2012. 178 с.
149. The Story of “Landlording” – a brief History URL: https://www. landlordzone.co.uk/information/landlording-a-history
150. История государства и права зарубежных стран: учебник для вузов. Ч. 2. / под ред. Н. А. Крашенинниковой, О. А. Жидкова. М.: Норма-Инфра-М, 1998. 712 с.
151. Грушевський М. Історія України-Руси. Життя економічне, культурне, національне XIV ст.: у 11 т. 2-ге вид., розшир. К.: Наукова думка, 1995. Т. 6. 680 с.
152. Шкелебей В.А. Ґенеза інституту примирення на теренах України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2012. №3. С. 135–138.
153. Хрестоматія з історії держави і права України: *навч. посібник*. / Упоряд. Чайковський А.С. К.: Юрінком інтер, 2003. 656 с.
154. Грозовський І. М. Право Нової Січі (1734–1775 рр.): *навч. посібник*. Х.: Ун-т внутрішніх справ, 2000. 108 с.
155. Перша Конституція України гетьмана Пилипа Орлика 1710 р. URL: <http://www.lucorg.com/block.php/block_id/26/lang/ua>
156. Законы гражданскіе (Сводъ зак.т. Х ч. 1 изд. 1900 г.) съ разъясненіями Правительствующего Сената и комментаріями русскихъ юристовъ, извлеченными изъ научныхъ трудовъ по гражданскому праву / Сост. И.М. Тютрюмовъ. С.-Пб: Трудъ. 1905. 1330 с.
157. Победоносцев К.П. Курс гражданского права: Договоры и обязательства. Ч. 3. / Науч. ред.: Ем В.С. М.: Статут, 2003. 622 с.
158. Германское гражданское уложение. 1896. URL: <https://www>. twirpx.com/file/250517/
159. Соломонова С.А. Частное право Германии: Саксонское зерцало и Германское гражданское уложение: учебное пособие. С.-Пб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2013. 56 с.
160. Швейцарский союзный закон об обязательствах 14 июня 1881 года. С.-Пб: Издание редакционной комиссии по составлению гражданского уложения,1891. 203 с.
161. Французский гражданский кодекс 1804 года. С позднейшими изменениями до 1939 года: Перевод с французского / Пер.: Перетерский И.С. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1941. 471 с.
162. Гражданское Уложение Цюрихского Кантона. Издание Редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения СПб.: Государственная типография, 1887. 458 с.
163. Олюха В.Г. Оптимізація капітального будівництва: господарсько-правові аспекти. К.: Центр учбової літератури. 2015. 302 с.
164. Правовая система Украины: история, состояние и перспективы: в 5 т. Т. 4: Методологические основы развития экологического, земельного, аграрного и хозяйственного права/ Под ред. Ю.С. Шемшученко. Х: Право, 2011. 480 с.
165. Благовісний С.Г. Щодо правового регулювання земельних відносин за часів Української Народної Республіки / Правове забезпечення економічного розвиту та екологічної безпеки суспільства: *Матеріали Всеукр. наук.-практ. конф.* (14-15 травня 2015 р.). ДонНУ; за заг.ред. Бобкової А.Г. Вінниця: ДонНУ. 2015. С. 248-251.
166. Побірченко І.Г. Вибране. К.: Освіта України. 2013. 544 с.
167. Земельный кодекс У. С. С. Р. от 29.11.1922 г. Постановление Всеукраинского Центрального Исполнительного Комитета. URL: <http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP220002.html> (Утратил силу).
168. Про оренду і орендні відносини в СРСР. Указ Президії Верховної Ради СРСР від 7 квітня 1989 р. *Відомості Верховної Ради СРСР*. 1989. № 15. С. 105 (Втратив чинність).
169. Шмелев Г.И. Аренда земли в странах Центральной и Восточной Европы. Проблемы прогнозирования. 1998. №4. С. 52-59.
170. Быстров Г.Е., Козырь М.И. Аграрное право. Учебник. М.: Юридическая литература, 1996. 640 с.
171. Landlord and Tenant Law in Europe. URL: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/landlord-tenant-law/b>
172. Принципи міжнародних комерційних договорів (принципи УНІДРУА (UNIDROIT). *Верховна Рада України. [Офіційний сайт].* URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_920>
173. Панасюк О.С. Правові засади захисту прав орендаря та орендодавця в земельних відносинах. *Конституційні засади правотворення і правозастосування: стан та перспективи розвитку*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (Вінниця, 22 квітня 2016 р.). Вінниця: Донецький національний університет імені Василя Стуса, 2016. С. 75-80.
174. Беляневич О.А. Про проблему диспропорцій в господарських договірних відносинах та шляхи її вирішення / 10 років застосування Господарського кодексу України: сучасний стан та перспективи вдосконалення кодифікації: *зб. доповідей наук.-практ. конф*. (14 листопада 2014 р., м. Київ). Одеса: Юрид.літ., 2014. С. 159-165.
175. European Court of Human Rights. Chahal v. The United Kingdom. International Journal of Refugee Law. Volume 9. Issue 1. 1 January 1997. P. 86–121. URL: <https://doi.org/10.1093/ijrl/9.1.86>
176. Морозов Е. Радикальний спосіб правового захисту. https://blog. liga.net/user/emorozov/article/23269
177. Бобкова А.Г. Щодо захисту прав орендодавця земельної ділянки. *Сучасний стан та перспективи розвитку земельного, аграрного, екологічного та прродоресурсного права: теорія та практика*. зб. матеріалів науково-практичної конференції (м.Харьків, 7 грудня 2018 р.). Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. за ред. А. П. Гетьмана, М.В. Шульги. Харьків. ТОВ "Оберіг". 2018. С. 54-57.
178. Щодо вдосконалення національних засобів правового захисту: Рекомендація Rec (2004)6 Комітету міністрів Ради Європи державам-членам, ухвалена на 114-й сесії Комітету міністрів від 12.05.2004 р. *Верховна Рада України. [Офіційний сайт].* URL: http://zakon.rada.gov. ua/laws/show/994\_718
179. Про ратифікацію Протоколу про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті: Закон України №562-VIII від 01.07.2015 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 32. Ст. 319.
180. Про оцінку впливу на довкілля: Закон України №2059-VIII від 23.05.2017 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2017. № 29. Ст. 315.
181. Про затвердження критеріїв визначення планованої діяльності, яка не підлягає оцінці впливу на довкілля, та критеріїв визначення розширень і змін діяльності та об’єктів, які не підлягають оцінці впливу на довкілля: Постанова Кабінету Міністрів України №1010 від 13.12.2017 р. *Офіційний вісник України*. 2018. № 3. Ст. 115.
182. Дехтяренко Ю.Ф., Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Регулювання земельних відносин у сучасному місті: *монографія /* За ред.: В.М. Вакуленка, М.К. Орлатого. К.: Вид-во НАДУ, 2009. 154 с.
183. Подцерковный О. О необходимости согласования юридических и экономических аспектов корпоратизации. *Підприємництво, господарство і право.* 2004. №3. С. 31-37.
184. Шаповалова О.В. Рівні гармонізації законодавства про господарське використання природних ресурсів / Хозяйственное законодательство Украины: практика применения и развития в контексте европейского выбора: *сб. науч. трудов* / НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований; Редкол. Мамутов В.К. Донецк.: Юго-Востк, 2005. С. 326-332.
185. Бобкова А.Г. Концептуальні правові засади екологічного підприємництва / *Правове забезпечення розвитку та екологічної безпеки суспільства*: Матеріали Всеукр. наук.-практ.конф. 14-15 травня 2015 р.). ДонНУ; за заг.ред. Бобкової А.Г. Вінниця: ДонНУ. 2015. С. 206-210.
186. Аушева Е.В. Понятие неправомерных актов государственных органов / *Праці підсумкової наук. конф. Донецького нац. ун-ту за період 1999-2000 рр*.: Правознавство (квіт. 2001 р). Донецьк: ДонНУ МОН України, 2001. С. 134-137.
187. Аушева Е.В., Верзулов И.В. К вопросу о защите прав субъектов хозяйствования средствами прокурорского реагирования / *Материалы итог. науч. конф. Донецкого нац. ун-та за период 2001-2002 гг*.: Правоведение (апр. 2003 г.). Донецк: ДонНУ, 2003. С. 74-75.
188. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 р. № 2747-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35-36, № 37. Ст. 446.
189. Богуш М.К. Захист прав та інтересів суб’єктів корпоративних правовідносин: автореферат дис… канд. юрид. наук. 12.00.04. Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. 2018. 21 с.
190. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. №1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 40-41, 42. Ст. 492 (зі змін. та доп.).
191. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 р. №1798-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 6. Ст. 56 (зі змін. та доп.).
192. Постанова Верховного Суду України від 13.06.2018 р. у справі №583/2715/16-ц (про визнання незаконним та скасування висновку узгоджувальної комісії з питань вирішення земельних спорів). *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: [http://reyestr.court.gov.ua/Review/ 74838825](http://reyestr.court.gov.ua/Review/%2074838825).
193. Стосовно терміну "законний інтерес". Вопрос-ответ. URL:https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/ru/p0046697-10/card6#Public
194. Рішення апеляційного суду Вінницької області від 11.06.2014 р. у справі №138/847/14-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень[Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/39266498>
195. Поточний архів Апеляційного суду Вінницької області. *Апеляційний суд Вінницької області*. 2014.
196. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 15.10.2014 р. у справі №6-32276св14 (2014). *Єдиний державний реєстр судових рішень[Офіційний сайт].* URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/409956 89.
197. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 19.11.2014 р. у справі № 6-32968св14. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http:// www.reyestr.court.gov.ua/Review/41476592.
198. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ввід 17.12.2014 р. у справі № 6-32659св14. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http:// www.reyestr.court.gov.ua/Review/41993331.
199. Постанова Вищого господарського суду України від 25.12.2014 р. у справі № 911/2845/13. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/420248 70.
200. Постанова Вищого господарського суду України від 13.10.2015 р. у справі № 903/384/15. *Єдиний державний реєстр судових рішень[Офіційний сайт].* URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/524020 04.
201. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ. *Вісник Верховного Суду України.* 2013. №12. URL: http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/ (documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419.
202. Постанова Верховного Суду України від 20.01.2016 р. у справі №6-1980цс15. *Єдиний державний реєстр судових рішень* [*Офіційний сайт].* URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55223204.
203. Постанова Верховного Суду України від 20.01.2016 р. у справі №6-1998цс15. *Єдиний державний реєстр судових рішень[Офіційний сайт]*. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/ Review/55223202.
204. Постанова Верховного Суду України від 23.12.2015 р. у справі №6-2271цс15. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54688916.
205. Постанова Верховного Суду України від 03.02.2016 р. у справі № 6-1999цс15. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/ Review/55609692.
206. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 22.07.2015 р. у справі № 6-30526св14. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http:// www.reyestr.court.gov.ua/Review/47548680.
207. Попов Ю. Правовая природа так называемых "процентов годовых". *Юридичний журнал*. 2002. №3. С. 54-58.
208. Попов Ю. Свобода договору щодо визначення наслідків неправомірної поведінки. *Право України*. 2008. № 1. С. 133 - 136.
209. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2014 році. К.: Міністерство екології та природних ресурсів України, ФОП Грінь Д.С. 2016. 350 с.
210. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2-х т. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. – 5-е вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2015. Т. 2. 394 с.
211. Legifrance. *La Service Public de la Diffusuion de Droit* [*Official site*]. URL:www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721 &dateTexte=20130701
212. Gesetze im Internet. *Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* [*Official site*]. URL: <http://www.gesetze-im-internet>.de/bgb/ 535.html.
213. Мирошниченко А., Панасюк О. Правова природа правомочностей орендаря за договором оренди землі: «використання» чи «можливість використання»? Economic and law paradigmum of modern society, 2017, Issue 1, Р. 67-78.
214. Бринцев О. Визнання права як спосіб його захисту в цивільному законодавстві України. *Вісник Академії правових наук України*. 2005. №1 (36). С. 80-85.
215. Аушева О.В. Захист прав суб’єктів господарювання від порушень органами державної влади: автореферат дис... канд. юрид. наук. 12.00.04. НАН України; Ін-т економіко-правових досліджень, 2007. 20 с.
216. Вершинин А. П. Способы защиты гражданских прав в суде: дис.. в виде науч. доклада ... д-ра юрид. наук. 12.00.03. СПб. Санкт-Петербургский гос. ун-т, 1998. 56 с.
217. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: В 4 т. Т. 1. К.: А.С.К. Севастополь, Ін-т юрид. досліджень, 2004. 864 с.
218. Боднар Т.В. Деякі проблеми захисту цивільних прав у договірних зобов’язаннях. *Університетські записки*. 2007. №2(22). С. 113-118
219. Постанова Верховного Суду України від 13.04.2016 р. у справі №6-2981цс15. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/57312222>
220. Рішення господарського суду Луганської області від 07.07.2008 р. у справі №16/118. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1853521>
221. Рішення Новомиргородського районного суду Кіровоградської області від 23.11.2017 р. у справі №395/107/17 *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: [http://reyestr.court.gov.ua/Review/7047 4594](http://reyestr.court.gov.ua/Review/7047%204594)
222. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 10.04.2018 р. у справі № 594/376/17-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73532500>
223. Постанова апеляційного суду Кіровоградської області від 22.03.2018 р. у справі №395/123/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/>Review/72982347
224. Дзера І.О. Захист цивільних прав за Цивільним кодексом України / Розвиток цивільного законодавства України: шляхи подолання кодифікаційних протиріч: *зб. тез доповідей учасників Міжнар. наук.-практ. конф.* К.: КНУ ім. Т. Шевченка, 2006. 219 с.
225. Цивільний кодекс Української РСР від 18.07.1963 р. № 1540-VI. *Відомості Верховної Ради УСРСР*. 1966. №46. Cт. 284.
226. Романченко І. Засоби та способи захисту цивільних прав: співвідношення понять. *Підприємництво, господарство і право*. 2010. №6. С. 20-24.
227. Decision of The European Court of Human Rights on Kopczynski against Poland №28863/95. 01.07.1998. *The European Court of Human Rights [Official site].* URL: <http://echr.ketse.com/doc/28863.95-en-199>80 701/view/
228. Decision of The European Court of Human Rights on Csepyova against Slovakia № 67199/01. 14.05.2002. *The European Court of Human Rights [Official site].* URL: <http://echr.ketse.com/doc/67199.01-en-20030408/>
229. Рішення Європейського Суду з прав людини у справі Гурепка проти України №61406/00 від 06.09.2005 р. [Офіційний переклад]. *Офіційний вісник України*. 2006. № 3. Ст. 139.
230. Словарь русского языка / Под ред. Н.Ю. Шведой. М.: Русский язык, 1984. 816 с.
231. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Укл. і гол. редактор В.Т. Бусел. Ірпінь: ВТФ “Перун”, 2001. 1440 с.
232. Проблемы теории государства и права: Учеб. пособие / Под ред. М.Н. Марченко. М.: Юристь, 2001. 656 с.
233. Філюк П.Т. Юридичне забезпечення захисту земельних прав громадян: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого, 2010. 19 с.
234. Бринцев О.В. Правова сутність економічних спорів та способи їх вирішення: *монографія.* Х.: Право, 2005. 304 с.
235. Андрійцьо В.Д. Примусове виконання обов’язку в натурі як спосіб захисту цивільних прав: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Ін-т держави і права імені В. М.Корецького; НАН України, 2004. 22 с.
236. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М. Статут, 2005. 842 с.
237. Аушева Е.В. К вопросу о применении способов судебной защиты субъектов хозяйствования / Хозяйственное законодательство Украины: практика применения и перспективы развития в контекте европейского выбора: *Сб. науч. тр*. Донецк: ИЭПИ НАН Украины, 2005. С. 470-474.
238. Щербина В.І. Функції трудового права. Дніпропетровськ: Академія митної служби України, 2007. 425 с.
239. Ярема А.Г. Право особи на ефективні засоби судового захисту цивільних прав та інтересів. *Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского*. Серия «Юридические науки». Том 20 (59). № 1. 2007. С. 195­202.
240. Дзера І.О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. К.: Юрінком Інтер, 2001. 256 с.
241. Стефанчук Р.О. Цивільно-правовий захист честі, гідності та репутації: автореферат дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Ін-т держави і права імені В. М.Корецького; НАН України, 2000. 17 с.
242. Підлубна Т.М. Право на захист цивільних прав та інтересів: *монографія*. Чернівці: Чернівецький нац. ун-т, 2010. 128 с.
243. Павлов А.А. Присуждение к исполнению обязанности в натуре как способ защиты гражданских прав в обязательственных правоотношениях: монография. СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2001. 203 с.
244. Савватеев В.Ю. Гражданско-правовая защита прав участников предпринимательских отношений: *монография*. Самара: Самарская гуманит. академия, 2007. 170 с.
245. Юрченко О.О. Право на защиту и способы защиты охраняемого законом интереса в гражданском праве: *монография.* Тверь: Тверской гос. ун-т, 2004. 789 с.
246. Бринцев О. До питання про кваліфікуючі ознаки поняття способу захисту права в контексті судової реформи. *Відкритий Суд [Офіційний сайт].* URL. <http://open-court.org/blog/OleksiyBryntsev/do-pytannya-pro-kvalifikuyuchi-oznaky-ponyattya-sposobu-zakhystu-prava/>
247. Яроцький В.Л., Борисова В.І., Спасибо-Фатєєва І.В., Жилінкова І.В. Приватноправові механізми здійснення та захисту суб’єктивних прав фізичних та юридичних осіб: *кол. монографія* / За наук. ред. В.Л. Яроцького. Х.: Юрайт, 2013. 272 с.
248. Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса. М.: Зерцало, 2003. 464 с.
249. Мірошниченко А.М. Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки. *Адвокат.* 2011.№1. С. 26-31.
250. Bandiera O. Land Reform, the Market for Protection, and the Origins of the Sicilian Mafia: Theory and Evidence*. Journal of Law Economics and Organization*. 2003. №19(1). P. 218-244.
251. Franchetti L. Condizioni Politiche e Amministrative della Sicilia. Roma: Donzelli. 2000. 1876 p.
252. Gambetta D. The Sicilian Mafia, The Business of Private Protection. Harvard University Press. 1993. 335 p.
253. West M. The Dark Side of Private Ordering: An Institutional and Empirical Analysis of Organised Crime. *University of Chicago Law Review*. 2000. № 67. P. 41-99.
254. Varese F. 1994. Is Sicily the Future of Russia? Private Protection and the Rise of the Russian mafia. *The Archive of European Sociology.* 1994. №XXXV. P. 224-256.
255. Бобух С.І. Компенсаційна функція відшкодування збитків як способу захисту цивільних прав та інтересів учасників договірних відносин. *Вісник Одеського національного університету*. 2008. Том 13. Вип. 9. «Правознавство». С. 41-45.
256. Ткаченко А.В. Щодо прав та способів захисту земельних прав. Протокол. *Юридичний інтернет-ресурс*. URL: [https://protocol.ua/ua/shchodo\_ prav\_ta\_sposobiv\_zahistu\_zemelnih\_prav/](https://protocol.ua/ua/shchodo_%20prav_ta_sposobiv_zahistu_zemelnih_prav/)
257. Новый Гражданский процессуальный кодекс Франции / пер. с фр. В. Захватаева; отв. ред. А. Довгерт. К.: Истина, 2004. 544 с.
258. Лапач В. Об активной легитимации к иску при оспаривании права. Гражданское законодательство: Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 27. Алматы, Юрист, 2007. С. 122-132.
259. Постанова Верховного Суду від 10.04.2019 р. у справі №390/34/17. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http://reyestr. court. gov.ua/Review/81263995
260. Постанова Верховного Суду України від 13.06.2016 р. у справі 6-643цс16. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт]* URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58434343>
261. Постанова Апеляційного суду Вінницької області від 05.09.2016 р. у справі №147/1574/15-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт]* URL: [http://www.reyestr.court.gov.ua/R eview/ 61123832](http://www.reyestr.court.gov.ua/R%20eview/%2061123832)
262. Панасюк О. Строк дії договору, як істотна умова договору оренди землі. *Правовий часопис Донецького університету*. 2017. № 1-2 (34). С. 89-96.
263. Хрипун О.О. Про практику застосування положень господарського кодексу про примус до укладання договорів. 10 років застосування Господарського кодексу України: сучасний стан та перспективи вдосконалення кодифікації: *зб. доповідей наук.-практ. конф*. (14 листопада 2014 р., м. Київ) / голова ред. кол. О. П. Подцерковний. Одеса : Юридична література, 2014. С. 165-169.
264. Подцерковний О.П. Способи захисту прав у земельних відносинах. *Право України*. 2009. №9. С. 34-39.
265. Кириєнко О. Генеральне прибирання. *Закон і бізнес*. 2014. №7 (1149). 14–20 лют.
266. Постанова Верховного Суду від 22.08.2018 р. у справі №925/1265/16. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http:// reyestr.court.gov.ua/Review/76474144
267. Бородовський С.О. Дослідження інституту способів захисту цивільних прав та охоронюваних законом інтересів в юрисдикційній діяльності. *Часопис цивільного та кримінального судочинства*. 2014. №5(20). С. 67-85.
268. Prettyman M. The Landlord Protection Act, Arkansas Code § 18-17-101 et seq. *Arkansas law notes*. 2008. October 11. P. 71-82.
269. Zakrzewski R. Remedies Reclassified. Published to Oxford Scholarship Online: March 2012. DOI: 10.1093/acprof:oso/9780199278756.001.00 01
270. Огляд практики застосування суддями Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду рішень Європейського суду з прав людини при прийнятті постанов за 2018 рік. *Верховний Суд [Офіційний сайт] URL:* [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/ oglyad\_prakt\_kgs\_1.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/%20oglyad_prakt_kgs_1.pdf)
271. Постанова Верховного суду від 20.02.2019 р. у справі №583/9/17. *Державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL http://reyestr.court. gov.ua/Review/80181165
272. Словник української мови. Академічний тлумачний словник (1970—1980): в 11 томах. Том 10, 1979. Ст. 617. URL <http://sum.in.ua/>
273. Алферов И.А. Нотариальная форма защиты и охраны права и законного интереса: автореферат дис. … канд. юрид. наук: 12.00.15. Московский гос. ун-т имени М.В. Ломоносова, 2007. 33 с.
274. Бутнев В.В. Понятие механизма защиты субъектов гражданских прав / Механизм защиты субъективных гражданских прав: *сб. науч. трудов*. Ярославль: Ярославский гос. ун-т, 1990. С. 5-17.
275. Витрянский В.В. Проблемы арбитражно-судебной защиты гражданских прав участников имущественного оборота: автореферат дис. … д-ра юрид. наук. 12.00.03. Московский гос. ун-т имени М.В. Ломоносова, 1996. 57 с.
276. Воложанин В.П. Несудебные формы разрешения гражданско-правовых споров. Свердловск: Средне-Уральское книжное изд-во, 1974. 202 с.
277. Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: Прогресс, 2008. Т. 1. 765 с.
278. Горшенев В.М., Недбайло П.Е. Процессуальная форма и ее социально-юридические возможности в социалистическом обществе / Юридическая процессуальная форма: теория и практика. М.: Юридическая литература, 1978. 279 с.
279. Ломакіна О.А. Господарсько-правові засоби та форми вирішення інвестиційних спорів. *Гуманітарний вісник НУК: зб. наук. праць*, 2013. Вип. 6. С. 162-171.
280. Батурина Ю.Б. Правовая форма и правовое средство в системе понятий теории права: дис. … канд. юрид наук. 12.00.01. Академия управления МВД России, 2001. 149 с.
281. Добровольский А.А. Исковая форма защиты права основные вопросы учения об иске): *монография*. М.: Наука, 1965. 188 с.
282. Рожкова М.А. Средства и способы защиты сторон коммерческого спора. М.: Волтерс Клувер, 2006. 416 с.
283. Словник української мови. Академічний тлумачний словник (1970—1980): в 11 томах. Том 4, 1973. Ст. 695. URL. http://sum.in.ua/
284. Горшенев В.М. Способы и организационные формы правового регулирования в социалистическом обществе. М.: Юридическая литература, 1972. 258 с.
285. Ткачук О.С. Альтернативне вирішення спорів як форма захисту цивільних прав, свобод та інтересів. *ResearchGate*. 2016. C. 20-31. URL. https:// www.researchgate.net/publication/312308939\_Alternative\_DisputeResolution\_as\_ a\_form\_of\_protection\_of\_civil\_rights\_freedoms\_and\_interests
286. Абова Т.Е. Проблема арбитража в новейших трудах советских ученых. *Правоведение*. 1974. №5. С. 113-118.
287. Рішення Любашівського районного суду Одеської області від 24.01.2017 р. у справі №507/919/16-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL <http://reyestr.court.gov.ua/>Review/64329711
288. Иоффе О.С., Толстой Ю.К. Основы советского гражданского законодательства. Л.: Изд-во ЛГУ, 1962. 216 с .
289. Свердлык Г.А., Страунинг Э.Л. Защита и самозащита гражданских прав. *Учеб. пособие*. М.: Лекс-Книга, 2002. 208 с.
290. Осипов Ю.К. Подведомственность юридических дел. *Учеб. пособие.* Свердловск: СЮИ, 1973. 123 с.
291. McKendrick E. Goode on Commercial Law. London: Penguin Books, 2010. 1433 p.
292. Васильєв С.В. Цивільний процес. *Навч. посібник* / под. ред. С.В. Васильєва. Х.: Одисей, 2008. 456 с.
293. Воложанин В.П. Основные проблемы защиты гражданских прав во внесудебном порядке: автореферат дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.03. Свердловский юрид. ин-т, 1975. 31 с.
294. Рекомендація R (81) 7 Комітету міністрів державам-членам стосовно шляхів полегшення доступу до правосуддя від 14.05.1981 р. / Права человека. Минск: Белфранс, 1999.
295. Про безоплатну правову допомогу: Закон України від 02.06.2011 р. № 3460-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 51. Ст. 577.
296. Статистичні дані щодо діяльності системи БВПД. *Координаційний центр з надання безоплатної правової допомоги [Офіційний сайт].* URL <https://www.legalaid.gov.ua/ua/statistics-ukr>
297. Звіт судів першої інстанції про розгляд справ у порядку цивільного судочинства за 2018 р. *Судова влада України [Офіційний сайт]* URL <https://court.gov.ua/inshe/sudova_statystyka/>
298. Берестова І.Е. Інститут захисту прав, свобод та інтересів інших осіб у цивілістичному процесі: окремі засади доцільності існування / Правовий порядок у підприємницьких відносинах: засоби забезпечення: *зб. матеріалів Круглого столу* / За заг. ред. О.А. Беляневич. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2014. С. 82-85.
299. Рішення Доманівського районного суду Миколаївської області від 15.07.2019 р. у справі № 475/283/19. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт]*. URL <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82830844>
300. Рішення Оріхівського районного суду Запорізької області від 09.10.2014 р. у справі №323/2206/14-ц. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL <http://reyestr.court.gov.ua/Review/40846426>
301. Черненко О.А. Про представництво прокуратурою інтересів держави в господарському процесі / Правовий порядок у підприємницьких відносинах: засоби забезпечення: *зб. матеріалів Круглого столу* / За заг. ред. О.А. Беляневич. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2014. С. 148-152.
302. Загнітко О.П. Захист прав та інтересів господарюючих суб’єктів у системі права. *Вісник господарського суду України*. 2001. № 4. С. 159-166.
303. Николенко Л.М. Зміст захисту у господарському судочинстві. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. №7 (163). С. 63-66.
304. Тимченко Г.П. Проблеми форм захисту цивільних прав та охоронюваних законом інтересів. *Вісник господарського суду України*. 2002. № 1. С. 211-214.
305. Эберг А., Пархоменко А. Посредничество как эффективный инструмент разрешения споров. *Хозяйство и право*. 2008. №12. С. 78-83.
306. Paulsson H., Rawding N., Reed L., Schwartz E. The freshfields Guide To Arbitration and ADR. Kluwer Law International. 1999. 192 p.
307. Спектор О. М. Альтернативні способи вирішення цивільно-правових спорів: світовий досвід та перспективи застосування у правовій системі України: *монографія*. К.: Фенікс, 2013. 160 с.
308. Кологойда О.В. Господарсько-правове регулювання фондових відносин в Україні: *монографія*. К.: Ліра-К., 2015. 704 с.
309. Mackie K.A. Handbook of Dispute Resolution: AMBC in Action. London and New York. Routledge. 1991. 320 p.
310. Sander F. Dispute Resolution Within and Outside the Courts: an Overview of the U.S. Experience / Attorneys General and New Methods of Dispute Resolution. National Association of Attorney General and ABA. 1990. 990 p.
311. Cappelletti, M. Access to Justice: The Worldwide Movement to Make Rights Effective: A General Report. Milan, 1979. Vol. 1. P. 5–124.
312. Цувіна Т. А. Право на суд у цивільному судочинстві. Харків: Слово. РІК 281 с.
313. Рекомендація №R (86) 12 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам щодо заходів з попередження і зменшення надмірного робочого навантаження в судах: ухвалено Комітетом Міністрів Ради Європи на 399 засіданні заступників міністрів 16.09.1986 р. (неофіційний переклад). *Верховний суд [Офіційний сайт].* URL [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/R\_ 86\_12\_1986\_09\_16.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/R_%2086_12_1986_09_16.pdf)
314. Добровольский А.А., Иванова С.А. Основные проблемы исковой формы защиты права. М.: МГУ, 1979. 159 с.
315. Швидка В.Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2015. 202 с. *Міжнародний гуманітарний університет [Офіційний сайт]* URL: http://mgu. edu.ua/docs/vchen\_rada/disertacii/Shvudka\_KD.pdf
316. Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. Здійснення та судовий захист суб’єктивних житлових прав: *монографія*. Київ-Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. 496 с.
317. Про ратифікацію Європейської конвенції про зовнішньоторговельний арбітраж: Указ Президії Верховної Ради УРСР від 25.01.1963 р*. Відомості Верховної Ради УРСР*. 1963. № 8. Ст. 171.
318. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень абзаців сьомого, одинадцятого статті 2, статті 3, пункту 9 статті 4 та розділу VIII "Третейське самоврядування" Закону України "Про третейські суди" (справа про завдання третейського суду) від 10.01.2008 р. № 1-рп/2008. *Офіційний вісник України*, 2008, №28, Ст. 903.
319. Green Paper on alternative dispute resolution in civil and commercial law. Commission of the European Communities. Brussels, 19.04.2002. COM (2002) 196 final C5-0284/02. 36 p. [*Official site*] URL [http://www.europarl.europa.eu/RegData/docs\_autres\_institutions/commission\_ europeenne/com/2002/0196/COM\_COM(2002)0196\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_%20europeenne/com/2002/0196/COM_COM(2002)0196_EN.pdf)
320. Директива № 2008/52/ЄС Європейського парламенту і Ради про деякі аспекти посередництва (медіації) в цивільних та комерційних справах від 21.05.2008 р. № 2008/52/ЄС. *Верховна Рада України [Офіційний сайт].* URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_a95>
321. Регламент № 44/2001 Ради ЄС про юрисдикцію, визнання і виконання судових рішень у цивільних і комерційних справах. *Верховна Рада України [Офіційний сайт].* URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_a84>
322. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 р. №1404-VIII. *Відомості Верховної Ради України*, 2016, № 30, Ст.542.
323. Майкут Х.В. До питання нотаріальної форми захисту цивільних прав. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету.* Сер.: Юриспруденція. 2013 № 6-1 том 2. С. 65-68.
324. Медіація: ефективне вирішення конфліктів. *Вінницький окружний адміністративний суд. [Офіційний сайт]* URL [http://voas.gov.ua/?action=news &id\_news=692](http://voas.gov.ua/?action=news%20&id_news=692)
325. Матеріали справи №1-3/2008 до Рішення КСУ №1-рп/2008 *Конституційний Суд України [Офіційний сайт].* URL [http://www.ccu.gov.ua/ docs/521](http://www.ccu.gov.ua/%20docs/521)
326. Шепель Т. П., Чагін С. М., Колотило М. М., Болтушкіна О. В., Мустафаєва М. Д., Харченко Н. М. Третейські суди в Україні: стан розвитку, статистика, практика та перспективи. Київ, 2018. 52 с.
327. Про третейські суди: Закон України від 11.05.2004 р. № 1701-IV. *Відомості Верховної Ради України*, 2004, № 35, Ст.412.
328. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо виконання рішень третейських судів). *Верховна Рада України. [Офіційний сайт].* URL <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/>webproc4\_1?pf3511 =31454
329. Проект Закону про внесення змін до Закону України "Про третейські суди" (щодо унеможливлення використання третейських судів у рейдерських схемах) *Верховна Рада України. [Офіційний сайт].* URL http:// w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=31502
330. Словник української мови. Український мовно-інформаційний фонд НАН України, 2015-2019. 1815 с.
331. Філософський словник / за ред. В. І. Шинкарука. – 2-ге вид., перероб і доп. К. : Голов. ред. УРЕ, 1986. 800 с.
332. Алексеев С.С. Правовые средства: постановка проблемы, понятие, классификация. *Советское государство и право*. 1987. № 6. С.12-19.
333. Теория государства и права: курс лекций / под ред.Н. И. Матузова и А. В. Малько. М.: Юристъ, 1999. 672 с.
334. Наливайко О. І. Теоретико-правові проблеми захисту прав людини: автореферат дис. … канд. юрид. наук. 12.00.01. Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2002. 18 с.
335. Стремоухов А.В. Правовая защита человека. М.: Норма, 2006. 352 с.
336. Гетьманцева Н. Д., Козуб І. Г. Засіб, спосіб і форма захисту трудових прав. *Адвокат*. 2009. №11 (110). С. 37-42.
337. Пугинский Б. И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. М.: Юридическая литература, 1984. 224 с.
338. Теорія держави і права. Академічний курс: *підручник* / за ред. О. В. Зайчука, Н. М. Оніщенко. К.: Юрінком Інтер, 2006. 688 с.
339. Мельничук О.Ф. Правові засоби та способи захисту права на освіту. *Адвокат.* 2011. №4 (127). С. 23-27.
340. Пашук Т. І. Право людини на ефективний державний захист її прав та свобод. Львів: Світ, 2007. 220 с.
341. Рішення Вищого господарського суду України від 05.10.2016 р. у справі № 906/223/16. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/62194749>
342. Панасюк О.С. Щодо кваліфікації засобів захисту прав сторін договору оренди землі. Національні та міжнародні стандарти сучасного державотворення: тенденції та перспективи розвитку: *матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (Харків, 2-3 серпня 2019 р.). Харків: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2019. С. 71-75.
343. Цивільне право в Україні: *Курс лекцій*: У 6 - ти томах. Т.1. / Р.Б. Шишка (керівник авт. кол.), О.Л. Зайцев, Є.О. Мічурін та ін.; За ред. Р.Б. Шишки та В.А. Кройтора. Харків: Нац. ун-т внутрішніх справ. 2004. 417с.
344. Копєйчиков В.В. Правознавство: Підручник. К.: Юрінком Інтер, 2003. URL: <http://www.ebk.net.ua/Book/BookPravothnavstvo/Glava8/>R2G8p7. htm
345. Кархалев Д.Н. Гражданско-правовые меры защиты и меры ответственности: *Учеб. пособие*. Уфа: БашГУ, 2004. 148 с.
346. Стефанчук Р.О. Особисті немайнові права фізичних осіб у цивільному праві (поняття, зміст, система, особливості здійснення та захисту): *монографія* / НАН України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Хмельницький: Вид-во Хмельницького ун-ту управління та права, 2007. 626 с.
347. Про практику застосування господарськими судами законодавства про захист прав на об’єкти інтелектуальної власності: Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 14.12.2007 р. № 01-8/974) *Вищий господарський cуд України [Офіційний сайт].* URL:http://vgsu. arbitr.gov.ua/news/403/
348. Постанова Верховного Суду від 27.11.2018 р. у справі №912/1385/17. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http:// reyestr.court.gov.ua/Review/78529831
349. Рішення господарського суду Одеської області від 13.06.2016 р. у справі № 916/756/16. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/58407206>
350. Постанова Вищого господарського суду України від 14.08.2014 р. у справі № 910/16306/13. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/40189345>
351. Рішення Господарського суду міста Києва від 22.08.2018 р. у справі №910/6485/18. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76264902>
352. Про страхування: Закон України від 07.03.1996 р. № 85/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 18. Cт. 78 (зі змін. та доп.).
353. Романюк Я.М. Застосування цивільно-правових норм у цивільному судочинстві України (питання теорії і практики): монографія. Київ: Ін Юре, 2016. 532 с.
354. Щербина В.С. Проблеми захисту прав та інтересів суб’єктів господарювання (матеріально-правовий та процесуальний аспекти). *Українське комерційне право.* 2007. № 8. С.12-20.
355. Постанова Вищого господарського суду України від 20.04.2005 р. у справі №28/201. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_201600-05>
356. Рішення Чорнобаївського районного суду Черкаської області від 12.05.2014 р. у справі №709/584/14-ц. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/38703547>
357. Рішення господарського суду Херсонської області від 29.11.2016 р. у справі № 923/1077/16. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/63191494>
358. Постанова Верховного Суду від 28.02.2018 р. у справі №912/556/17. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http:// reyestr.court.gov.ua/Review/72531722
359. Рішення господарського суду Закарпатської області від 30.05.2016 р. у справі № 907/162/16. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/58074618>
360. Постанова Верховного Суду від 19.03.2019 р. у справі № 908/2484/17. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http:// reyestr.court.gov.ua/Review/80648586
361. Панасюк О. Чинники ефективності визнання права як відновлювального засобу захисту у відносинах з оренди землі. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. №.8(282). С. 58-63.
362. Про прокуратуру: Закон України від 14.10.2014 р. № 1697-VII. *Відомості Верховної Ради Украъни*. 2015. №2-3. Ст.12.
363. Бондар Н.П. Превентивний захист цивільних прав: автореферат дис… канд. юрид. наук. 12.00.03. Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2015. 21 с.
364. Ромовська З.В. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс. *Підручник*. К.: Атака, 2005. 560 с.
365. Тимченко Г.П. Способи та процесуальні форми захисту цивільних прав: автореферат дис… канд. юрид. наук. 12.00.03. Нац. юрид. академія України імені Ярослава Мудрого, 2002. 20 с.
366. Рішення господарського суду Сумської області від 03.04.2014 р. у справі № 920/107/14. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/38057963>
367. Постанова Харківського апеляційного господарського суду від 10.12.2014 р. у справі №920/107/14. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/41855307>
368. Цвайгерт К., Кетц Х. Введение в сравнительное правоведение в области частного права. Основы. В 2-х томах: Перевод с немецкого. Т. 1 / Кетц Х., Цвайгерт К. М.: Междунар. отношения, 2000. 480 с.
369. Петров В.С. Окремі проблеми застосування положень законодавства про примус до виконання зобов’язання в натурі / Правове життя сучасної України: *матер. Міжнар. наук.-практ. конф*. (м. Одеса, 16-17 травня 2014 р.): у 2 т. Т. 1 / відп.ред. М. Дрьомін. Одеса: Юридична література, 2014. С. 453–456.
370. Цивільне право України: *Підручник:* У 2-х кн. / Д.В. Боброва, О.В. Дзера, А.С. Довгерт та ін.; За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. К.: Юрінком Інтер, 1999. 864 с.
371. Бондаренко С.В., Кожарська І.Ю. Право інтелектуальної власності: *підручник*. К.: Ін-т інтел. власн. і права, 2008. 416 с.
372. Андрійцьо В.Д. Примусове виконання обов’язку в натурі в зобов’язаннях з виконання робіт і надання послуг. Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. Науковий часопис: *Зб. наук. пр.* Хмельницький: Хмельницький інститут регіонального управління та права, 2003. № 2(6). С.70-74.
373. Ярема А.Г. Проблемні питання у застосуванні Цивільного і Господарського кодексів України / Під ред. Яреми А.Г., Ротаня В.Г. К.: Реферат, 2005. 336 с.
374. Рішення Куйбишевського районного суду Запорізької області від 08.08.2018 р. у справі №319/200/18. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75855932>
375. Рішення Рівненського міського суду Рівненської області від 05.05.2015 р. у справі №569/5395/15-ц. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/44051469>
376. Беляневич О.А. Принцип свободи договору за цивільним та господарським кодексами України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. Юридичні науки. 2004. №62-64. С. 64-68.
377. Черкаська Н.В. Обмеження прав на земельні ділянки: автореферат дис. …канд. юрид. наук. 12.00.06. Нац. юрид. академія імені Ярослава Мудрого, 2008. 15 с.
378. Земельне право України: підручник / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
379. Рішення господарського суду Житомирської області від 21.09.2017 р. у справі № 906/799/17. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/69151207>
380. The Principles of European Contract Law 2002 (Parts I, II, and III). *UiO. Det juridiske fakultet [Official cite]* URL: [http://www.jus.uio.no/lm/eu. contract.principles.parts.1.to.3.2002/index.html](http://www.jus.uio.no/lm/eu.%20contract.principles.parts.1.to.3.2002/index.html)
381. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. №6. *Вісник господарського судочинства*. 2011. № 3. 6 с.
382. Рішення Господарського суду міста Києва від 31.05.11 р. у справі №4/167. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: http://reyestr. court.gov.ua/Review/17222433
383. Ставки, індекси, тарифи. *Міністерство фінансів України [Офіційний сайт].* URL: <https://index.minfin.com.ua/>
384. Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2007. 876 с.
385. Оболонская Е.В. Односторонний отказ от исполнения обязательства: *науч.-практ. исследование*. М.: Волтер Клувер, 2010. 144 с.
386. Міхно О.І. Припинення договору за цивільним законодавством України: автореферат дис… канд. юрид. наук. 12.00.03. НАПрН України; Наук.-дослідний ін-т приватного права і підприємництва імені Ф.П. Бурчака, 2007. 26 с.
387. Шлюндт Н.Ю. Изменение и расторжение договора аренды: автореферат дис. … канд. юрид. наук. 12.00.03. Кубанский гос. аграрный ун-т, 2005. 23 с.
388. Горова Ю. Розірвання договору оренди землі: судова практика. URL: [https://jurliga.ligazakon.net/analitycs/182331\_rozrvannya-dogovoru-orendi-zeml-sudova-praktika?fbclid=IwAR17-RLan05FoW0vy7uaEC7PlK14WRj7fEW MEnXSfbAQe8JJrNWzQW6WvUA](https://jurliga.ligazakon.net/analitycs/182331_rozrvannya-dogovoru-orendi-zeml-sudova-praktika?fbclid=IwAR17-RLan05FoW0vy7uaEC7PlK14WRj7fEW%20MEnXSfbAQe8JJrNWzQW6WvUA)
389. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова Вищого господарського суду України ухвалено постанову від 17.05.2011 р. №6. *Вісник господарського судочинства.* 2011. № 3.

6 с.

1. Рішенням господарського суду Дніпропетровської області від 07.11.2018 р. у справі №904/3220/18 *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77880975>
2. Гавриш Н.С. Правовий режим грунтів в Україні. Автореф. …докт. дис. Спец. 12.00.06 Нац. Університет «Одеська юридична академія». 2018. 437 с.
3. Панасюк О.С. Щодо доказування у справах про розірвання договорів оренди землі. Теоретичні та практичні аспекти реалізації екологічного, земельного, аграрного права в умовах сталого розвитку України: *матеріали Круглого столу* (Харків, 2 грудня 2016 р.). Харків: Право, 2016. С. 296-299.
4. Рішення господарського суду Полтавської області від 21.03.2016 р. у справі №917/65/16. *Єдиний реєстр судових рішень [Офіційний сайт].* URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61849856>
5. Дождев Д.В. Римское частное право / под общ. ред. В.С. Нерсесянца. М: Норма, 2008. 784 с.
6. Влименко А.В., Румынина В.В. Обществознание. *Учеб.пособ.* М.: Дрофа, 2004. 408 с.
7. Хащівська Н.В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передачу майна у тимчасове користування: автореферат дис… канд. юрид. наук. 12.00.03. НАПрН України; Наук.-дослідний ін-т приватного права і підприємництва імені Ф.П. Бурчака, 2011. 17 с.
8. Гапало С.Ю. Санкції у господарському праві України: автореферат дис… канд. юрид. наук. 12.00.04. Держ. вищий навч. заклад «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана. 2011. 19 с.
9. Иоффе И.С. Ответственность по советскому гражданскому праву. Л.: ЛГУ, 1955. 308 с.
10. Красавчиков О.А. Ответственность, меры защиты и санкции в советском праве / Проблемы гражданско-правовой ответственности и защиты гражданских прав. *Сб. науч. трудов*. Свердловск: Свердловский юрид. ин-т. 1973. С. 5-16.
11. Косінов С.А. Співвідношення заходів захисту і мір відповідальності у цивільному праві України. *Право України*. 1998. №12. С. 95-96.
12. Крисань Т.Є. Збитки як категорія цивільного права: автореферат дис… канд. юрид. наук. 12.00.03. Одеська нац. юрид. академія, 2008. 21 с.
13. Гапало C.Ю. Види санкцій за контрактним правом англо-саксонської правової сім’ї. Держава і право: *зб. наук. праць*. Юридичні і політичні науки. К.: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2009. Вип. 46. С. 358-364.
14. Туктаров Ю. Е. Чисто экономические убытки. Убытки и практика их возмещения: *сб. статей /* отв. ред. М. А. Рожкова. М.: Статут, 2006. 622 с.
15. Тарасенко Л.В. Цивільно-правова відповідальність за порушення грошового зобов’язання: автореферат дис. …канд. юрид. наук: 12.00.03. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2006. 19 с.

**ДОДАТКИ**

**Додаток А**

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

*в яких опубліковано основні результати дисертації:*

1. Панасюк О., Мірошниченко А. Правова природа правомочностей орендаря за договором оренди землі: «використання» чи «можливість використання»? *Economic and law paradigmum of modern society*, 2017, Issue 1, p. 67-78.

2. Панасюк О. Строк дії договору, як істотна умова договору оренди землі. *Правничий часопис Донецького університету*. 2017. № 1-2 (34). С. 89-96.

3. Панасюк О.С. Щодо видів суб’єктивних прав сторін договору оренди землі. *Правничий часопис Донецького університету*. 2018. № 1-2 (35-36). С. 52-60.

4. Панасюк О. Захист прав на поліпшення земельної ділянки. *Национальный юридический журнал: теория и практика.* 2018. №6 (35). С. 160-165.

5. Панасюк О. Чинники ефективності визнання права як відновлювального засобу захисту у відносинах з оренди землі. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. №.8(282). С. 58-63.

*які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

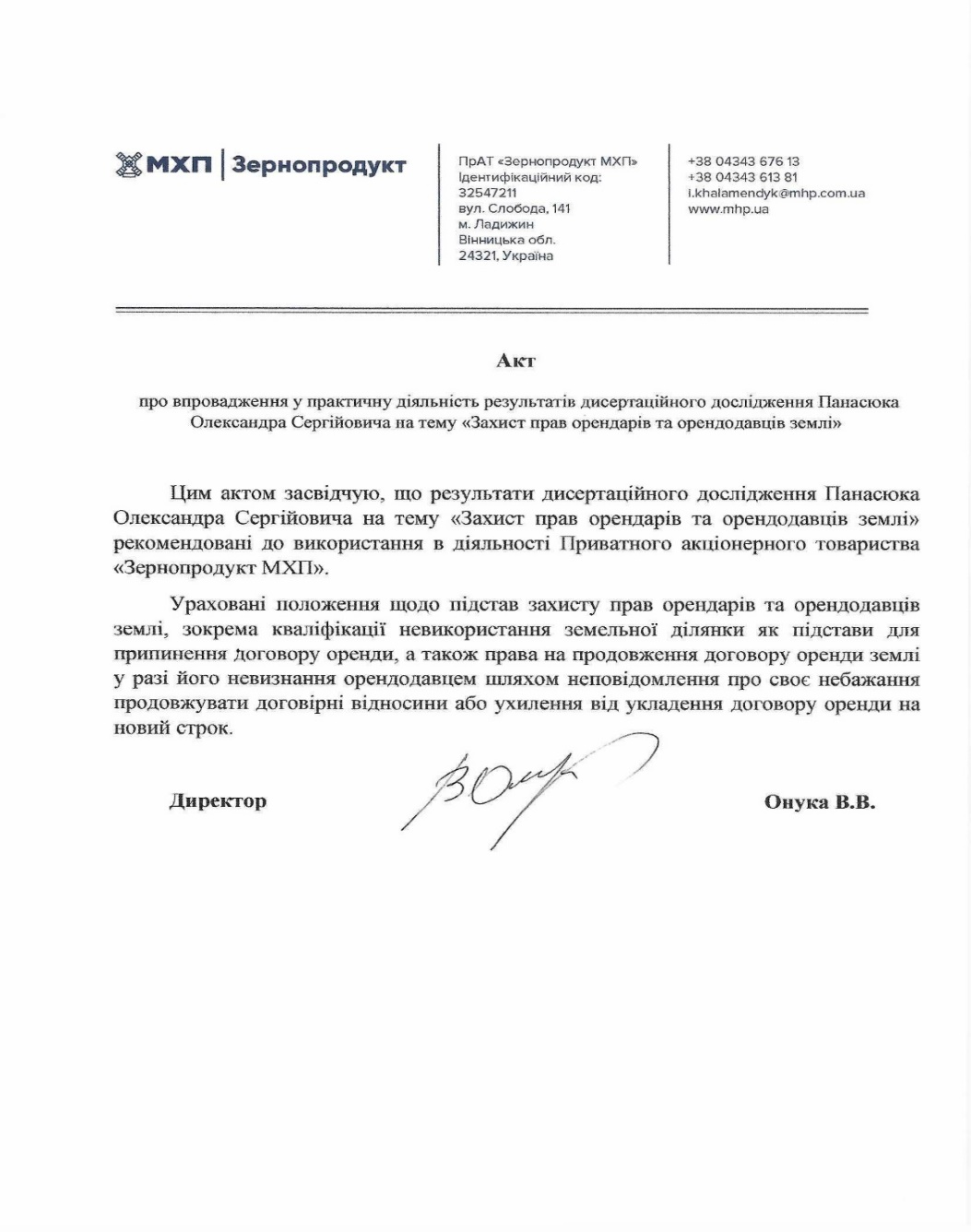
6. Панасюк О.С. Правові засади захисту прав орендаря та орендодавця в земельних відносинах. *Конституційні засади правотворення і правозастосування: стан та перспективи розвитку:* матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Вінниця, 22 квітня 2016 р.). Вінниця: Донецький національний університет імені Василя Стуса, 2016. С. 75-80.

7. Панасюк О.С. Щодо доказування у справах про розірвання договорів оренди землі. *Теоретичні та практичні аспекти реалізації екологічного, земельного, аграрного права в умовах сталого розвитку України*: матеріали Круглого столу» (м. Харків, 2 грудня 2016 р.). Харків: Право, 2016. С. 296-299.

8. Панасюк О.С. Щодо кваліфікації засобів захисту прав сторін договору оренди землі. *Національні та міжнародні стандарти сучасного державотворення: тенденції та перспективи розвитку:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Харків, 2-3 серпня 2019 р.). Харків: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2019. С. 71-75.

**Додаток Б**

**Додаток В**

****

****

**Додаток Г**

****

**Додаток Д**

