

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ім. В. М. КОРЕЦЬКОГО**

ПАНАСЮК ОЛЕКСАНДР СЕРГІЙОВИЧ

УДК 349.412:349.414:347.451:346.34

ЗАХИСТ ПРАВ ОРЕНДАРЯ І ОРЕНДОДАВЦЯ ЗЕМЛІ

Спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право;
природоресурсне право

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата юридичних наук

Київ – 2020

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Донецькому національному університеті імені Василя Стуса Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник:

доктор юридичних наук, професор,
академік НАПрН України,
заслужений юрист України
Бобкова Антоніна Григоріївна,
Донецький національний університет
імені Василя Стуса, професор кафедри
господарського права

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України
Кулинич Павло Федотович,
Інститут держави і права
ім. В.М. Корецького НАН України,
завідувач сектором проблем аграрного та
земельного права.

кандидат юридичних наук, доцент
Марченко Світлана Іванівна,
Київський національний університет
імені Тараса Шевченка,
доцент кафедри земельного та аграрного права.

Захист дисертації відбудеться 19 травня 2020 року об 11 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.236.02 в Інституті держави і права ім. В.М. Корецького НАН України за адресою: 01601, м. Київ, вул. Трьохсвятительська, 4.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України за адресою: 01601, м. Київ, вул. Трьохсвятительська, 4.

Автореферат розіслано 16 квітня 2020 року.

**Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради,
доктор юридичних наук**

О.О.Кваша

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. 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 потребує 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.В. Полман, В.І. Семчик, П.Т. Філюк, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга та ін.

Теоретичну основу дослідження склали наукові праці: О.А. Беяневич, А.Г. Бобкової, П.О. Гвоздика, А.П. Гетьмана, В.М. Єрмоленка, Р. Закржевські, 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 існуючій земельно-правовій доктрині, 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 критерієм їх 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 впливає 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 умов, 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 234 сторінки. Обсяг основного тексту дисертації – 206 сторінок, список використаних джерел (404 позиції) займає 41 сторінку, додатки – 5 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, зазначено зв'язок роботи з науковими темами, сформульовано мету, завдання, об'єкт, предмет і методи дослідження, викладено основні наукові положення за рівнями новизни отриманих результатів, зазначено теоретичне та практичне значення наукових результатів, наведено інформацію про апробацію отриманих результатів дослідження та публікації за темою дисертаційного дослідження.

Розділ 1 «Теоретико-правові засади захисту прав орендаря та орендодавця в земельних відносинах» містить три підрозділи.

У *підрозділі 1.1 «Права орендаря та орендодавця на земельну ділянку»* проведено дослідження прав орендарів та орендодавців землі як об'єкту захисту та запропонована їх класифікація.

Обґрунтовано, що суб'єктивне право орендаря та орендодавця є персоніфікованим та обмежується наступними факторами: 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 (фактори об'єктивного характеру) та індивідуальним інтересом орендаря і орендодавця (фактор суб'єктивного характеру).

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. Організаційні права визначені як права сторін, що спрямовані на задоволення інтересів щодо сталості та передбачуваності користування земельною ділянкою, які актуальні у період дії договору оренди землі та/або визначений період поза нею.

Організаційно-економічні права розглядаються як права сторін, що спрямовані на забезпечення інтересу щодо сталості задоволення майнових інтересів та умов користування земельною ділянкою у майбутньому, які актуальні у період дії договору та невизначений час після її спливу.

Встановлено, що ефективність суб'єктивного права орендаря та орендодавця землі як здатність втілювати індивідуальний інтерес, заради якого воно виникає, залежить від співвідношення нормативного та договірних елементів у їх правовому регулюванні. На підставі аналізу практики реалізації прав орендаря та орендодавця землі, що склалася в Україні та зарубіжних країнах, виявлена наступна закономірність: права мають прийнятний рівень ефективності за умови договірних регулювання – економічні; поєднання у регулюванні нормативного та договірних елементів з перевагою останніх – організаційні; поєднання нормативних та договірних елементів з перевагою перших – організаційно-економічні.

Аргументовано, що збалансуванню публічного та індивідуальних приватних інтересів у організаційно-економічних правах орендаря та орендодавця землі сприятиме: (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, а саме: договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору.

Підрозділ 1.2 «Поняття та зміст захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах» присвячено аналізу теоретичних підходів до поняття та змісту захисту прав орендаря і орендодавця землі та уточненню відповідних положень.

На основі дослідження наукових підходів до поняття та змісту захисту прав аргументовано, що ефективність захисту визначається ступенем збалансованості у його змісті елементів, що визначають рівень гарантій надання захисту, а також баланс прав орендаря та орендодавця. Зроблено висновок, що у разі, якщо право, яке є об'єктом захисту, встановлено на нормативному рівні, то його забезпеченням виступає визначене на тому ж рівні зобов'язання, що йому корелює, іншої сторони або встановлення відповідальності за його порушення; у разі, якщо відповідне право визначено на договірному рівні, його забезпечення має встановлюватися у договорі, а у разі відсутності у договорі відповідних положень, мають застосовуватися загальні норми щодо виконання зобов'язань та/або відповідальності. Обґрунтовано, що баланс прав орендаря та орендодавця землі має ґрунтуватися на принципі рівності щодо надання захисту та відмови у захисті.

Доводиться, що співвідношення нормативного та договірних рівнів захисту обумовлюється видом права, що є об'єктом захисту. Запропоновано умови ефективного захисту економічних прав орендаря та орендодавця землі, а саме: (а) примат договірних гарантій над нормативними; (б) спрямування нормативних рівнів на захист досягнутого сторонами на основі їх вільного волевиявлення балансу прав та інтересів.

Обґрунтовано, що у захисті організаційних прав орендаря та орендодавця землі нормативний рівень гарантій має застосовуватися за принципом субсидіарності у разі, якщо сторонами не визначений договірний механізм захисту цих прав або якщо такий механізм є недостатнім для захисту порушеного публічного інтересу.

Запропоновано захист організаційно-економічних інтересів орендаря та орендодавця землі здійснювати на нормативному рівні гарантій. З метою створення передумов для збалансування приватних інтересів сторін договору оренди землі та публічного інтересу, зокрема, щодо впровадження принципів сталого розвитку у орендні відносини запропоновано: (а) заміна належного виконання орендарем обов'язків як умови поновлення договору оренди землі на здійснення поліпшень земельної ділянки шляхом інвестування у найбільш важливі для суспільних потреб напрями; (б) впровадження висновку екологічного аудиту та висновку наукової та науково-технічної експертизи інвестиційного проекту, наданого орендодавцю, як умови укладання договору оренди землі, яким передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди; (в) врахування зазначених висновків у порядку відшкодування збитків орендодавця унаслідок зміни стану орендованої земельної ділянки, із обов'язковим зазначенням у договорі джерел фінансування відповідних виплат.

У підрозділі 1.3 «Правова основа захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах» досліджено нормативно-правові акти та інші джерела права, які регулюють відповідні відносини.

Виявлено основні тенденції розвитку правової основи із зазначених відносин від Київської Русі до набуття Україною незалежності, а саме: (а) за видом інтересу, що підлягав переважному захисту, відбувався рух у напрямку від приватного інтересу орендодавця до балансу приватних інтересів сторін, від публічного інтересу до «серединного» інтересу, що заснований на поєднанні збалансованих приватних інтересів та публічного інтересу; (б) за рівнем захисту – від договірного та нормативного до змішаного нормативно-договірного; (в) за видом права, що підлягало захисту – від простіших економічних та організаційних до складних організаційно-економічних прав.

Встановлено, що на первісних етапах ринкових перетворень в Україні трансформація правової основи захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах відбувалася за принципами, які застосовувалися країнами Східної Європи (Албанія, Болгарія, Литва, Польща, Угорщина) у перехідному періоді, та характеризувалася поступовою лібералізацією і встановленням балансу при захисті спочатку економічних, а згодом організаційних та організаційно-економічних прав орендаря і орендодавця землі.

Наголошується, що наразі правова основа захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах не містить системних переваг для захисту прав однієї сторони, але має фрагментарний характер та потребує перегляду окремих усталених положень з урахуванням положень відповідних міжнародних документів. З метою заповнення існуючих прогалів та забезпечення збалансованого захисту прав орендаря і орендодавця землі запропоновано

впровадження у законодавство про оренду землі основних положень Принципів міжнародних комерційних договорів, а саме: (а) визнання акцептом орендодавця на здійснення поліпшень будь-якої заяви або іншої поведінки, крім мовчання або бездіяльності; (б) кваліфікація дій із легалізації договору як ознаки його належного виконання; (в) забезпечення свідомого вибору орендаря та орендодавця, 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.

Аргументовано, що забезпеченню права орендаря та орендодавця землі на ефективний захист слугуватиме імплементація у національне законодавство принципів Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, а саме усунення обмежень у виборі: (а) способів та засобів захисту; (б) суб'єкту надання захисту.

Розділ 2 «Механізм захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах» містить три підрозділи.

У підрозділі 2.1 «Підстави захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах» узагальнено теоретичні та правозастосовні підходи щодо підстав, за яких виникає право на захист.

На підставі аналізу судової практики щодо захисту прав орендаря та орендодавця землі наголошується, що при вирішенні питання щодо наявності/відсутності підстав для захисту інтересу у разі їх порушення має враховуватися його незабезпеченість юридичним обов'язком іншої сторони.

Обґрунтовано, що в залежності від змісту договірної зобов'язання невикористання орендарем земельної ділянки може кваліфікуватися як: (а) порушення організаційного права орендодавця та підстава його захисту, якщо її використання є складовою змісту договірної зобов'язання орендаря згідно з умовами договору оренди землі, встановлена пряма заборона невикористання або у разі виникнення у орендодавця збитків, незалежно від змісту договору; (б) зловживання правом з боку орендаря та підстава захисту інтересу орендодавця, пов'язаного із його організаційним правом, у разі відсутності відповідної умови у договорі. Аргументовано, що у другому випадку умовою зазначеної кваліфікації невикористання землі має бути пряме порушення суб'єктивного права/приватного інтересу орендодавця або публічного інтересу щодо забезпечення сталого землекористування.

На підставі аналізу правозастосовної практики встановлено, що невизнання права може бути підставою захисту економічних та організаційних прав орендаря і орендодавця землі та конкретизовано, що 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. Виявлено та конкретизовано кваліфікаційні ознаки невизнання орендодавцем організаційного права орендаря на переважне поновлення договору оренди землі, а саме: (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 продовжувати з ним договірні відносини або ухилення від укладання договору оренди землі на новий термін.

У підрозділі 2.2 «Способи захисту прав орендаря і орендодавця в земельних відносинах» проаналізовані теоретичні підходи до визначення способів захисту та їх правової характеристики.

Зазначено, що трансформація теоретичних уявлень про способи захисту прав орендаря та орендодавця землі відбувається під впливом наступних 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 (захист організаційно-економічних прав); універсальної, зокрема, концепції ефективного захисту (процесуальні аспекти захисту усіх видів прав сторін договору оренди землі).

Конкретизовано ознаки способу захисту прав орендаря та орендодавця землі, зокрема, уточнено, що: (а) мета є критерієм оцінки належності обраних стороною засобів захисту та потенціальної ефективності захисту права; вона не завжди обумовлена наявністю порушення права та не обмежується виключно відновленням права та 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; (б) спрямованість, необхідною умовою якої є пряма залежність між ускладненням (неможливістю) задоволення інтересу однієї особи та юридично значущою поведінкою іншої особи, між якими наявний правовий зв'язок, з урахуванням 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; (в) детермінованість, ступінь якої має обумовлюватися видом права орендаря та орендодавця землі, яке захищається, та може бути обов'язковою (для захисту економічних прав), договірною (для захисту організаційних прав), нормативною (для захисту організаційно-економічних прав).

Проведена класифікація способів захисту за критерієм поточного стану задоволення, пов'язаного із суб'єктивним правом інтересу орендаря та орендодавця та загроз його реалізації на такі, що мають на меті зміну суб'єктивного права та суб'єктивного обов'язку: (а) 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); (б) 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, (в) постфактум 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.

У підрозділі 2.3 «*Форми захисту прав орендаря та орендодавця землі*» досліджено та допрацьовано поняття та види форм захисту.

При проведенні дослідження форма захисту прав орендаря та орендодавця землі розглядалася як комплексна правова категорія, яка поєднує матеріальні та процесуальні аспекти та охоплює такі складові як компетенція суб'єктів захисту та порядок захисту прав.

Уточнено ознаки публічно-правових (юрисдикційних) та приватно-правових (неюрисдикційних) форм захисту прав орендаря та орендодавця землі. Зокрема, зазначено, що перші: (а) мають публічний характер; (б) здійснюються уповноваженим органом у встановленому законодавством порядку та у межах наданої йому відповідно до закону компетенції; (в) спрямовані на дотримання балансу приватних інтересів орендаря та орендодавця землі та публічних інтересів держави і суспільства; (г) забезпечені механізмом державного примусу, а другі: (а) здійснюються обраним сторонами органом у рамках обраної ними або встановленої цим органом процедури; (б) спрямовані на відновлення балансу приватних інтересів; (в) супроводжуються мінімальним державним втручанням.

Аргументовано, що передумовою ефективного захисту прав орендаря та орендодавця землі є забезпечення рівності усіх форм захисту, яка має ґрунтуватися на дотриманні наступних принципів: (а) рівність публічно-правових та приватно-правових форм захисту; (б) спрямованість публічно-правових форм захисту на добровільне врегулювання суперечок; (в) відповідність приватно-правових форм захисту мінімальним стандартам якості.

На підставі аналізу актів «м'якого» та «жорсткого» права ЄС виявлено критерії рівності форм захисту, зокрема, рівність доступу та рівність ефективності. Аргументовано перегляд компетенції суду шляхом перенесення функцій захисту окремих прав орендаря та орендодавця землі, які наразі здійснюються у судовій формі, у площину інших форм захисту як публічно-правової, так і приватно-правової груп. Зокрема, обґрунтовано вирішення спорів, пов'язаних з орендою землі, у судовому, адміністративному порядку або у порядку, визначеному за погодженням сторін договору оренди землі, в т.ч. у третейському суді.

Розділ 3 «Засоби захисту прав орендаря та орендодавця у земельних відносинах» містить три підрозділи.

Підрозділ 3.1 «Загальні положення про засоби захисту прав орендаря та орендодавця землі» присвячено аналізу та конкретизації основних теоретичних підходів до кваліфікації засобів захисту зазначених суб'єктів.

На підставі проведеного аналізу наведена додаткова аргументація на користь нетотожності змісту способів та засобів захисту прав орендаря та орендодавця землі, зокрема, зазначена невідповідність засобу захисту ознакам способу захисту, а саме, відсутність прямої кореляції між засобом захисту та метою захисту та його здатність лише частково сприяти досягненню зазначеної мети.

За ознакою впливу засобу захисту на реалізацію порушеного суб'єктивного права орендаря та орендодавця землі проведена 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. Перетворювальними засобами захисту у роботі пропонується вважати 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). Трансформаційні засоби захисту запропоновано визначити як засоби захисту, які спрямовані на зміну змісту первинного суб'єктивного права та первинного суб'єктивного обов'язку, який йому кореспондує, із збереженням досягнутого балансу відповідних інтересів сторін.

Обґрунтовано, що 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).

У підрозділі 3.2 «Відновлювальні засоби захисту прав орендаря та орендодавця землі» досліджено і конкретизовано особливості застосування зазначених засобів захисту.

На підставі узагальнення теоретичних підходів до кваліфікації відновлювальних засобів захисту уточнено ознаки зазначених засобів, а саме: (а) спрямованість на відновлення закріпленого у договорі оренди землі балансу інтересів орендаря та орендодавця; (б) збереження сталості (незмінності) первісних суб'єктивних прав та суб'єктивних обов'язків сторін договору оренди землі; (в) забезпечення реалізації (примусової реалізації) передбачених договором прав та обов'язків.

Аргументовано, що для 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.

Обґрунтовано, що незалежно від суб'єктного складу орендного правовідношення припинення дії, яка порушує право, як відновлювальний засіб захисту, може використовуватися як у межах способу захисту, метою якого є безпосереднє відновлення права орендаря та орендодавця землі, так і попередження порушення права у майбутньому. Конкретизовано, що в останньому випадку умовою застосування зазначеного засобу захисту є доведення фактів, які свідчать, що внаслідок конкретної дії (бездіяльності) сторони договору можуть настати негативні наслідки для реалізації права особи, яка претендує на захист. Уточнено ознаки такої дії (бездіяльності), а саме зазначено, що вона: (а) є вже вчиненою; (б) не є безпосереднім порушенням умов

договору; (в) перебуває у прямому взаємозв'язку із можливим порушенням права, імовірність якого є високою.

На підставі аналізу судової практики застосування відновлення стану, який існував до порушення, у якості відновлювального засобу захисту організаційного права орендодавця землі зроблено висновок щодо необхідності конкретизації позовних вимог стосовно змісту та способу виконання зобов'язання щодо відновлення стану земельної ділянки, а також кінцевого результату, який має бути досягнутий.

У підрозділі 3.3 «Трансформаційні та перетворювальні засоби захисту прав орендаря та орендодавця землі» досліджено та уточнено особливості застосування зазначених засобів захисту.

На підставі аналізу кваліфікаційних ознак такого засобу захисту як визнання угоди недійсною обґрунтовано, що за критерієм правових наслідків його застосування у земельних відносинах з оренди землі він належить до трансформаційних. 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.

Аргументовано, що 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 у оренду. З метою формування зазначеного однакового підходу запропоновано 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.

Запропоновано уточнення підстави застосування засобу захисту у вигляді розірвання договору оренди землі з урахуванням 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 суттєве значення для сторони; стійкий характер з урахуванням відсутності зусиль сторони щодо виправлення порушення та його наслідків.

На підставі аналізу міжнародних правових актів та принципів, які визначають трансформацію правових підходів до відшкодування збитків у законодавстві ЄС, обґрунтовано: (а) поширення дії норми про стягнення річних та інфляційних відсотків на відносини із відшкодування збитків, спричинених порушенням економічних прав орендаря та орендодавця землі; (б) усунення обмежень права на відшкодування збитків, заподіяних порушенням

організаційних прав орендаря та орендодавця землі, за критерієм виду правопорушення.

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 ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Панасюк О., Мірошніченко А. Правова природа правомочностей орендаря за договором оренди землі: «використання» чи «можливість використання»? *Economic and law paradigm 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. *Національний юридический журнал: теорія і 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.
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.

АНОТАЦІЯ

Панасюк О.С. Захист прав орендаря та орендодавця землі. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. – Інститут держави і права ім. В.М. Корецького Національної академії наук України, Київ, 2020.

Дисертація є дослідженням проблем захисту прав орендаря та орендодавця землі, спрямованим на пошук оптимальних шляхів удосконалення такого захисту та національного законодавства, підвищення ефективності правозахисної діяльності у сфері земельних відносин.

В дисертації представлена правова характеристика прав орендаря та орендодавця землі як об'єкта захисту та проведена їх класифікація на економічні, організаційні та організаційно-економічні. Проаналізовано зміст захисту прав орендаря та орендодавця землі. Запропоновано напрями подальшої трансформації правової основи захисту таких прав. Розглянуто та доопрацьовано механізм захисту прав орендаря та орендодавця землі, а саме підстави, способи та форми, у яких здійснюється зазначений захист: конкретизовано підстави захисту, запропоновано класифікацію способів захисту, уточнено ознаки публічно-правових (юрисдикційних) та приватно-правових (неюрисдикційних) форм захисту. Окрему увагу приділено засобам захисту прав орендаря та орендодавця землі та особливостям їх застосування у земельних відносинах.

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.

АННОТАЦИЯ

Панасюк А.С. Защита прав арендатора и арендодателя земли – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право. – Институт государства и права им. В.М. Корецкого Национальной академии наук Украины, Киев, 2020.

Диссертация является самостоятельным исследованием правового обеспечения защиты прав арендатора и арендодателя земли, направленным на поиск оптимальных путей совершенствования национального законодательства, повышения эффективности правозащитной деятельности в сфере земельных отношений.

В диссертации представлена правовая характеристика прав арендатора и арендодателя земли как объекта защиты и проведена их классификация. Проанализировано содержание защиты прав арендатора и арендодателя земли. Определены тенденции развития нормативной основы защиты указанных прав.

Рассмотрен механизм защиты прав арендатора и арендодателя земли, а именно основания, способы и формы, в которых осуществляется указанная защита. Особое внимание уделено средствам защиты прав арендатора и арендодателя земли, а также особенностям их применения в земельных отношениях.

Положения диссертационного исследования, выводы и предложения могут быть использованы в научно-исследовательской сфере; в сфере правотворчества; в учебном процессе.

Ключевые слова: права арендатора и арендодателя земли, защита прав, основания защиты прав, формы защиты прав, способы защиты прав, средства защиты прав, восстановительные средства защиты прав, трансформационные средства защиты прав, преобразовательные средства защиты прав.

SUMMARY

Panasiuk O.S. Protection of the tenant and landlord's rights. – *The original manuscript.*

Thesis for a candidate degree in Law in specialty 12.00.06 – Land Law; Agrarian Law; Environmental Law; Natural Resource Law. – Volodymyr Koretskyj Institute of State and Law, National Academy of Science of Ukraine, Kyiv, 2020.

The thesis is a study of problems of protection of the landholder and the landlord rights, aimed at finding the best ways to improve such protection and national legislation, improving the efficiency of human rights activities in the field of land relations.

The thesis 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 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 Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms; consideration of the public interest while protecting landlord rights under Convention on Environmental Impact Assessment in a Transboundary Context, and also the introduction of constant development principles into land relations, in particular by justifying the determination, at the regulatory level, of the conditions for exercising the landholder's right to prolongation (renewal) of the land lease agreement, which should correspond to the Sustainable Development Goals for 2016 – 2030, and ensure balanced protection of public and private interests.

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 pacifying the conditions under which it is a violation of the landlord's rights; (b) non-recognition of organizational law as a ground for protecting the rights of the landholder taking into account its identified additional features.

Signs of ways to protect the rights of the landholder and the landlord and the signs of equality of all forms of protection were clarified, 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.

Special attention was paid to the criteria for choosing an effective way of protection of 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 peculiarities of their application in land relations were analyzed.

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 protection of 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.