

**ПРИКАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНІКА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ПРИКАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНІКА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

КИСИЛИЦЯ НАТАЛІЯ ДМИТРІВНА

УДК: 349.41

**ДИСЕРТАЦІЯ
ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

Спеціальність 081 Право

Галузь знань 08 Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

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

Н. Д. Кисилиця

Науковий керівник: Багай Надія Онуфріївна, доктор юридичних наук, доцент

Івано-Франківськ – 2025

АНОТАЦІЯ

Кисилиця Н. Д. Припинення права оренди землі. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право. – Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Міністерство освіти і науки України, Івано-Франківськ, 2025.

Дисертація присвячена теоретико-правовому дослідженню наукових ідей та підходів, а також практичних аспектів правового регулювання припинення права оренди землі.

У роботі, на основі проведеного дослідження, запропоновано авторські визначення понять «припинення права оренди землі» та «підстава припинення права оренди землі», а також визначається «порядок», «форма» та «момент припинення права оренди землі».

Для розробки теорії сучасного земельного законодавства та розвитку науки земельного права важливе значення мали напрацювання вчених-юристів різних історичних періодів, які зосереджували увагу на проблемах правового регулювання землекористування. У сучасних наукових дослідженнях здебільшого зосереджується увага на загальній характеристиці оренди землі, в той час як проблемні питання припинення права оренди землі майже не досліджувалися. Основні напрацювання у сфері оренди землі зосереджені у посібниках земельного права та дисертаційних дослідженнях, де, як правило, окремі структурні частини присвячені загальним положенням щодо припинення оренди землі.

В роботі проаналізовано розвиток нормативно-правового регулювання оренди землі. Вказано на основні нормативні акти, які регулювали відносини оренди землі у конкретний історичний період. Зокрема, проаналізована правова природа права оренди землі та підстави припинення оренди землі відповідно до історико-правових пам'яток.

Здійснено аналіз сучасного законодавства у сфері оренди землі, визначено поняття «оренда землі» та «право оренди землі», виявлено їх ознаки та особливості. Обґрунтовано, що наведені поняття не є тотожними та потребують розмежування в законодавчих актах. Обґрунтовано, що право оренди землі є суб'єктивним правом, яке виникає у зобов'язальних правовідносинах. Досліджено та визначено поняття «припинення права оренди землі» та «підстави припинення права оренди землі». Зокрема зазначено, що головним юридичним фактом у юридичному складі припинення права оренди землі є припинення договору оренди землі. Здійснюється класифікація підстав припинення права оренди землі.

Встановлено особливості припинення права оренди невитребуваної (нерозподіленої) земельної ділянки та земельної частки (паю). Авторкою зазначено, що припинення договору оренди земельної частки (паю) в результаті виділення земельної частки (паю) слід вважати підставою припинення права оренди земельної частки (паю), а переукладення договору оренди щодо іншого об'єкта - земельної ділянки є підставою виникнення права оренди земельної ділянки. Водночас договір оренди невитребуваної (нерозподіленої) земельної ділянки припиняється з моменту державної реєстрації права власності на неї та не підлягає переукладенню.

Досліджено порядок припинення права оренди землі. Зазначено, що порядок припинення права оренди землі поділяється на судовий та позасудовий; спосіб припинення права залежить від підстав припинення права оренди землі. Формою припинення права оренди землі є державна реєстрація припинення права оренди землі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі юридичного акта, що підтверджує факт припинення права оренди землі. Моментом припинення права оренди землі є дата внесення запису про припинення права оренди землі в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Проаналізовано законодавство України на предмет забезпечення принципу сталого землекористування в орендних правовідносинах. Запропоновано застосувати заходи контролю з боку органів влади для попередження негативних наслідків для

земельних ресурсів під час здійснення землекористування. Здійснено аналіз законодавства деяких країн Європейського Союзу на предмет забезпечення принципу сталого землекористування в правовому регулюванні оренди землі. Встановлено, що підстави припинення договору оренди землі як в Україні, так і в країнах Європейського Союзу подібні за своїм змістом. Проте законодавство кожної з досліджених країн містить заходи запобігання погіршенню якості земельних ресурсів.

На основі проведеного дослідження сформульовано теоретичні висновки і пропозиції щодо вдосконалення норм чинного законодавства. *Вперше*: 1) визначено поняття «припинення права оренди землі» як визнаний державою факт втрати правового зв'язку між орендодавцем і орендарем щодо володіння та користування земельною ділянкою у зв'язку із настанням обставин, передбачених законами України або договором оренди землі; 2) запропоновано визначення поняття «підстави припинення права оренди землі», що розглядається як сукупність передбачених нормами земельного, цивільного, екологічного законодавства та договором оренди землі послідовних юридичних фактів, які є необхідними та достатніми для припинення договору оренди землі та внесення відомостей про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 3) обґрунтовано, що в юридичному (фактичному) складі припинення права оренди землі головним юридичним фактом є припинення договору оренди землі; 4) визначено відмінності між знищенням та пошкодженням об'єкта оренди, що є підставою розірвання договору оренди землі. Зокрема зазначено, що під знищенням об'єкта оренди землі, слід розглядати такий стан земельної ділянки, за якого орендар не може отримувати корисні властивості земельної ділянки. Пошкодження земельної ділянки характеризується тимчасовою втратою корисних властивостей земельної ділянки, які можуть бути відновлені; 5) встановлено спільні та відмінні риси у правовому регулюванні припинення оренди землі у деяких країнах Європейського Союзу та України. Виявлено, що підстави припинення оренди землі відповідно до законодавства України та країн ЄС є схожими, проте, визначаються, як правило, у

цивільних кодексах; окрім загальних підстав припинення оренди землі законодавством країн ЄС передбачені положення, спрямовані на попередження негативного впливу на земельні ділянки, зупинення діяльності, яка є джерелом забруднення, та проведення відновлювальних заходів за рахунок землевласників, землекористувачів; в усіх досліджених країнах ЄС законодавством передбачені повноваження органів державної влади, які спрямовані на збереження земельних ресурсів; б) запропоновано доповнити ч. 2 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» таким положенням: «Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом та договором».

Удосконалено: 7) періодизацію розвитку правового регулювання оренди землі, зокрема виділено такі історичні періоди: 111 р. до н.е. – VII ст. н.е – період формування перших письмових згадок про регулювання оренди землі. В цей час зароджуються зобов'язальні правовідносини оренди землі, з яких поступово виокремлюється емфітевзис та суперфіцій, що набули ознак обмежених речових прав; VII ст. – XIV ст. - характеризується початком встановлення феодальної залежності селян. Широкого застосування набуває «чиншове право», яке мало ознаки емфітевзису та передавалося спадкоємцям, а також земельні контракти, які регулювали відносини оренди маєтностей; XIV-XVIII ст. – період, що характеризується дією різних нормативних актів, залежно від частини території України, яка входила до складу Речі Посполитої та російської імперії. Набули поширення контракти, якими регулювалися відносини оренди землі та які додавалися до актових книг суду; XVIII-XIX ст. – період, за якого орендні відносини регулювалися відповідно до Цивільного кодексу Східної Галіції та Австрійського цивільного уложення. Право оренди землі мало ознаки речового права. На іншій частині території України розвиток земельного законодавства характеризувався суттєвим відставанням; з 1917 до 1990 рр. XX ст. – в Україні змінювалися форми власності на землю та умови її використання. З 1918 року ліквідували право приватної власності на землю, а з 1922 року землекористування набуло форми «трудової оренди»;

з 1991 до сьогодні - оренда землі спочатку визначалася як зобов'язальне право, проте в подальшому право оренди землі набуло ознак обмеженого речового права, яке підлягало відчуженню. З 24.03.2022 – на території України відбувся перехід правового регулювання земельних відносин до умов воєнного стану, тому внесено зміни до Перехідних положень Земельного кодексу України; 8) твердження про те, що право оренди землі слід вважати зобов'язальним правом у орендних правовідносинах, яке набуває ознак обмеженого речового права у випадку захисту прав орендаря від посягань з боку третіх осіб; 9) визначення поняття «право оренди землі», що розглядається як засноване на договорі оренди землі суб'єктивне право володіння та користування землею, що виникає в орендаря з моменту державної реєстрації такого права; 10) визначення поняття «порядок припинення права оренди землі», що розглядається як передбачена відповідно до законодавства чи договору оренди процедура, яка включає чітко визначену послідовність юридичних фактів, накопичених у юридичному складі, що призводить до припинення права оренди землі; 11) обґрунтування твердження про те, що формою припинення права оренди землі є державна реєстрація припинення права оренди землі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі юридичного акта, що підтверджує факт припинення права оренди землі. До таких юридичних актів належать документи, що підтверджують факт припинення права та є підставою для державної реєстрації припинення права оренди землі; 12) моментом припинення права оренди землі є дата внесення запису про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 13) підхід до визначення сталого землекористування як поєднання екологічної, економічної та соціальної складових. Ці складові відображені в системі територіального планування через визначення функціонального призначення територій у містобудівній документації та цільового призначення земельних ділянок у Державному земельному кадастрі;

Набули подальшого розвитку: 14) дослідження виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості), яке є підставою переукладення договору оренди землі.

Внаслідок виділення земельної ділянки відбувається припинення договору оренди земельної частки (паю) та припинення права оренди земельної частки (паю) з наступним переукладенням договору оренди земельної ділянки, що є підставою виникнення права оренди земельної ділянки; 15) розмежування ознак оренди землі та права оренди землі. Ознаки оренди землі: договірна форма землекористування; об'єктом орендних правовідносин є земля (земельна ділянка та земельна частка (пай)); землекористування є оплатним; має строковий характер; метою є отримання продукції та доходів від здійснюваної діяльності. Ознаки права оренди землі: засноване на договорі оренди землі; виникає з моменту державної реєстрації; є суб'єктивним правом в орендних правовідносин; складається з тріади правомочностей (право на власні дії, право на чужі дії, право на захист); належить орендарю; право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) орендарем; 16) класифікація підстав припинення права оренди землі залежно від волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин: за ініціативою суб'єктів правовідносин (добровільне припинення), за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів (примусове припинення) у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин; незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди.

Ключові слова: земельні відносини, землекористування, договір оренди землі, аграрний сектор, право сусідства, природний об'єкт, обмеження прав на землю, цільове призначення земельної ділянки, правовий режим земель, природні ресурси, сталий розвиток, екологічні обмеження у землекористуванні, здійснення прав на землю, національна безпека, спосіб захисту земельних прав.

SUMMARY

Kysylytsya N. D. Termination of the right to lease land. – Qualification scientific work on the rights of the manuscript.

Dissertation for the Doctor of Philosophy Degree in specialty 081 – Law. – Vasyl Stefanyk Precarpathian National University, Ministry of Education and Science of Ukraine. Ivano-Frankivsk, 2024.

The dissertation is devoted to the theoretical and legal study of scientific ideas and approaches, as well as the practical aspects of the legal regulation of the termination of the right to lease land.

In the present work, based on the conducted research, the author's definitions of the concepts "termination of the right to lease land" and "ground for the termination of the right to lease land" are proposed, as well as the definitions of "procedure," "form," and "moment of termination of the right to lease land." For the development of the theory of modern land legislation and the advancement of the science of land law, the achievements of legal scholars from various historical periods, who focused on issues of legal regulation of land use, were of significant importance. Contemporary scientific research primarily concentrates on the general characteristics of land lease, whereas problematic issues concerning the termination of the right to lease land have been scarcely studied. The main contributions in the field of land lease are found in land law textbooks and dissertation research, where, as a rule, separate structural parts are devoted to general provisions regarding the termination of land lease. The work analyzes the development of the normative legal regulation of land lease. The principal normative acts regulating land lease relations during specific historical periods are identified. In particular, the legal nature of the right to lease land and the grounds for the termination of land lease are analyzed in accordance with historical legal sources. An analysis of modern legislation in the field of land lease is conducted; the concepts of "land lease" and "right to lease land" are defined, their features and characteristics are identified. It is substantiated that these concepts are not identical and require differentiation in

legislative acts. It is argued that the right to lease land is a subjective right arising within the framework of obligatory legal relations. The concepts of “termination of the right to lease land” and “grounds for the termination of the right to lease land” are examined and defined. In particular, it is stated that the main legal fact in the legal structure of the termination of the right to lease land is the termination of the land lease agreement. A classification of the grounds for the termination of the right to lease land is conducted. The peculiarities of the termination of the right to lease unclaimed (undistributed) land plots and land shares (units) are identified. The author states that the termination of the land lease agreement for a land share (unit) due to the allocation of the land share (unit) should be regarded as the ground for the termination of the right to lease the land share (unit), while the conclusion of a new land lease agreement for another object – a land plot – is a ground for the emergence of the right to lease the land plot. At the same time, the lease agreement for an unclaimed (undistributed) land plot is terminated upon the state registration of ownership rights to it and is not subject to renewal. The procedure for the termination of the right to lease land is investigated. It is noted that the procedure for the termination of the right to lease land is divided into judicial and extrajudicial; the method of termination depends on the grounds for the termination of the right to lease land. The form of termination of the right to lease land is the state registration of the termination of the right to lease land in the State Register of Real Property Rights and Their Encumbrances on the basis of a legal act confirming the fact of the termination of the right to lease land. The moment of termination of the right to lease land is the date of entry of the record on the termination of the right to lease land in the State Register of Real Property Rights and Their Encumbrances. The legislation of Ukraine is analyzed regarding the assurance of the principle of sustainable land use in lease relations. Measures of governmental control are proposed to prevent adverse consequences for land resources during land use. Legislation of some European Union countries is analyzed with regard to the assurance of the principle of sustainable land use in the legal regulation of land lease. It is established that the grounds for the termination of land lease agreements in both Ukraine and EU countries are similar in substance. However, the legislation of each of the

studied countries includes measures to prevent the degradation of land resources. Based on the conducted research, theoretical conclusions and proposals for the improvement of current legislation are formulated.

For the first time: 1) the concept of “termination of the right to lease land” is defined as a state-recognized fact of loss of the legal connection between the lessor and the lessee regarding the possession and use of a land plot due to the occurrence of circumstances provided by the laws of Ukraine or the land lease agreement; 2) the definition of the concept of “grounds for the termination of the right to lease land” is proposed, which is considered as a set of successive legal facts prescribed by the norms of land, civil, environmental law and the land lease agreement, which are necessary and sufficient for the termination of the land lease agreement and the entry of information on the termination of the right to lease in the State Register of Real Property Rights and Their Encumbrances; 3) it is substantiated that the main legal fact in the legal (factual) structure of the termination of the right to lease land is the termination of the land lease agreement; 4) the differences between the destruction and damage of the lease object, which is a ground for the termination of the land lease agreement, are defined. In particular, the destruction of the lease object of land should be understood as such a condition of the land plot under which the lessee cannot obtain the beneficial properties of the land plot. Damage to the land plot is characterized by the temporary loss of the beneficial properties of the land plot, which can be restored; 5) the common and distinctive features in the legal regulation of the termination of land lease in some EU countries and Ukraine are established. It is revealed that the grounds for the termination of land lease under the legislation of Ukraine and the EU countries are similar but are usually defined in civil codes; in addition to the general grounds for the termination of land lease, the legislation of EU countries includes provisions aimed at preventing adverse effects on land plots, halting activities that are sources of pollution, and carrying out remediation measures at the expense of landowners and land users; in all the examined EU countries, the legislation provides for the powers of state authorities aimed at the preservation of land resources; 6) it is proposed to supplement Part 2 of Article 31 of the

Law of Ukraine “On Land Lease” with the following provision: “The land lease agreement shall also be terminated in other cases provided by law and the agreement.”

Improved: 7) the periodization of the development of legal regulation of land lease, in particular, the following historical periods are distinguished: – 111 BC – 7th century AD – the period of the formation of the first written references to land lease regulation. During this time, obligatory legal relations of land lease emerged, from which emphyteusis and superficies gradually separated and acquired the characteristics of limited real rights; – 7th – 14th centuries – characterized by the beginning of the establishment of feudal dependence of peasants. “Quitrent law,” which had features of emphyteusis and was inheritable, became widespread, as well as land contracts regulating lease relations of estates; – 14th – 18th centuries – a period characterized by the effect of various normative acts, depending on the part of Ukraine belonging to the Polish–Lithuanian Commonwealth or the Russian Empire. Lease relations were governed by contracts appended to court record books; – 18th – 19th centuries – a period during which lease relations were regulated according to the Civil Code of Eastern Galicia and the Austrian Civil Code. The right to lease land had characteristics of a real right. In other parts of Ukraine, land legislation lagged significantly behind; – from 1917 to 1990 – forms of land ownership and use conditions in Ukraine changed. From 1918, private ownership of land was abolished, and from 1922 land use acquired the form of “labor lease”; – from 1991 to the present – land lease was initially defined as an obligatory right but later acquired features of a limited real right subject to alienation. – since 24.03.2022 – legal regulation of land relations in Ukraine transitioned to wartime conditions, resulting in amendments to the Transitional Provisions of the Land Code of Ukraine; 8) the assertion that the right to lease land should be regarded as an obligatory right in lease relations, acquiring features of a limited real right in cases of protection of the lessee’s rights against third-party interference; 9) the definition of the concept “right to lease land,” which is regarded as a subjective right of possession and use of land based on a land lease agreement, arising in the lessee from the moment of the state registration of such right; 10) the definition of the concept “procedure for the termination of the right to lease land,” which is regarded

as a legislatively or contractually prescribed procedure including a clearly defined sequence of legal facts accumulated in a legal structure, resulting in the termination of the right to lease land; 11) justification of the assertion that the form of termination of the right to lease land is the state registration of the termination of the right to lease land in the State Register of Real Property Rights and Their Encumbrances on the basis of a legal act confirming the fact of termination of the right to lease land. Such legal acts include documents that confirm the fact of termination of the right and serve as the basis for the state registration of the termination of the right to lease land; 12) the moment of termination of the right to lease land is the date of the entry of the record on the termination of the right in the State Register of Real Property Rights and Their Encumbrances; 13) the approach to defining sustainable land use as a combination of ecological, economic, and social components. These components are reflected in the system of territorial planning through the definition of the functional designation of territories in urban planning documentation and the target designation of land plots in the State Land Cadastre.

Further developed: 14) the study of the allocation of land plots in kind (on-site), which serves as a ground for the renewal of the land lease agreement. As a result of the allocation of a land plot, the land lease agreement for a land share (unit) is terminated and the right to lease the land share (unit) is terminated with the subsequent renewal of the lease agreement for the land plot, which serves as the ground for the emergence of the right to lease the land plot; 15) the distinction of characteristics of land lease and the right to lease land. Characteristics of land lease: contractual form of land use; the object of lease legal relations is land (land plot and land share (unit)); land use is paid; has a time-limited character; the aim is to obtain production and income from the conducted activity. Characteristics of the right to lease land: based on a land lease agreement; arises from the moment of state registration; is a subjective right in lease legal relations; consists of the triad of powers (right to act independently, right to expect actions from others, right to protection); belongs to the lessee; the right to lease agricultural land plots may be alienated, pledged (mortgaged) by the lessee; 16) classification of the grounds for termination of the right to lease land

depending on the will expression of the subjects of lease legal relations: at the initiative of the subjects of legal relations (voluntary termination), at the initiative of one of the subjects of legal relations or other subjects (compulsory termination) in case of violation of the terms of the agreement or legislation by the subject of legal relations; regardless of the will expression of the subject (subjects) of legal relations due to the emergence of objective circumstances that make further use of the lease object impossible.

Keywords: land relations, land use, land lease agreement, agricultural sector, neighborhood rights, natural object, land rights restrictions, target designation of land plot, legal regime of lands, natural resources, sustainable development, ecological restrictions in land use, exercise of land rights, homeland security, method of protection of land rights.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових виданнях, включених до переліку наукових фахових видань України:

1. Кисилиця Н. Д. Поняття підстав припинення права оренди землі. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2020. Вип. 52. С. 140-151

URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/4469/4969>

2. Кисилиця Н. Д. Знищення земельної ділянки як підстава припинення права оренди землі. *Київський часопис права*. №1, 2022. С. 97-103

DOI: <https://doi.org/10.32782/klj/2022.1.15>

URL:

<https://kyivchasprava.kneu.in.ua/index.php/kyivchasprava/article/view/138/127>

3. Кисилиця Н. Д. Історико-правовий аналіз права оренди землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. №8, 2023. С. 246-250

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-8/56>

URL: http://lsej.org.ua/8_2023/56.pdf

4. Кисилиця Н. Д. Класифікація підстав припинення права оренди землі. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. №63, 2023. С. 3.1-3.11

DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.63.3.1-3.11>

URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/7431/7648>

5. Kysylytsia N. The main aspects of sustainable land use. *Realization of Sustainable Development Principle in Environmental Legal Relations: Legislation and Law Enforcement Practice in Ukraine: monograph* / Editors N. Kobetska, Z. Yaremak, L. Danyliuk. Ivano-Frankivsk: Vasyl Stefanyk Precarpathian National University. 2022. 156-181p.

URL:

http://lib.pnu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/15427/1/%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D1%84%D1%96%D1%8F_2022.pdf

Статті, надруковані у фахових виданнях інших держав:

6. Кисилиця Н. Д. Загальні засади обмеження права оренди землі. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. №3 (55), 2023. С. 136-144

DOI: <https://doi.org/10.51647/kelm.2023.3.21>

URL: <https://kelmczasopisma.com/ua/viewpdf/10565>

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Кисилиця Н. Д. Особливості підстав припинення права оренди землі. *Матеріали звітної наукової вебконференції викладачів, докто-рантів, аспірантів університету за 2019 рік ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», 6–8 квітня 2020 р., м. Івано-Франківськ. Івано-Франківськ : Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2020. С. 387-389*

URL: https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2020/08/%D1%82%D0%B5%D0%B7%D0%B8_%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%B2_2020..pdf

8. Кисилиця Н. Д. Проблеми юридичної природи права оренди землі. *Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених (30 квітня 2020 р.).* Івано-Франківськ, 2020. С. 88-91

URL:<https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2021/05/conf-youth2020.pdf>

9. Кисилиця Н. Д. Розвиток правового регулювання припинення права оренди землі. *Матеріали звітної наукової вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2020 рік* ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», 5–9 квітня 2021 р., м. Івано-Франківськ. Електронне видання. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2021. С. 281-283

URL: <https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2021/08/%D1%82%D0%B5%D0%B7%D0%B8-%D0%BF%D0%BD%D1%832021.pdf>

10. Кисилиця Н. Д. Припинення договору як підстава припинення права оренди землі. *Матеріали XXVII науково-практичної конференції «Теорія та практика сучасної юриспруденції»* м. Харків, 30 квітня. 2021 р. Харків, 2021. С. 150-151

Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації:

11. Кисилиця Н. Д. Виділення в натурі земельної частки (паю) як підстава припинення права оренди землі. *Ефективність регулювання екологічних, природоресурсних та космічних відносин для сталого розвитку: право, інституції, сучасні інформаційні технології: Матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. до 30-річчя Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та 20-річчя*

Земельного кодексу України (м. Київ, 12 листопада 2021 р.). Київ: Видавництво «Наукова столиця», 2021. С. 218-222;

12. Nataliia Kysylytsiia. Alienation of land lease right. *Book of Abstracts. international conference: XXI century, new challenges and modern development tendencies of law*, December 21-22, 2021. Baku State University. Baku, Azerbaijan 2021. P. 254-255

URL:

http://cncmdtlaw.bsu.edu.az/book_of_abstract_cncmdtlaw2021.pdf?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=uk&_x_tr_hl=uk&_x_tr_pto=sc&_x_tr_sch=http

13. Кисилиця Н. Д. Особливості припинення права оренди землі у країнах ЄС. *Матеріали звітної наукової вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2021 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника*, 4–5 квітня 2022 р., м. Івано-Франківськ. Електронне видання. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2022. С. 231-233

URL:

<https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2022/08/%D1%82%D0%B5%D0%B7%D0%B8-%D0%BF%D0%BD%D1%83-2022-.pdf>

14. Кисилиця Н. Д. Правова природа припинення права оренди землі. *Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених* (16 травня 2022 р.). Івано-Франківськ, 2022. С. 98-101

URL:

<https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2023/01/%D0%92%D1%81%D0%B5%D1%83%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0-%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D1%96%D1%8F->

%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%85-
%D0%B2%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%85_2022.pdf

15. Кисилиця Н. Д. Теоретичні засади права оренди землі. *Матеріали звітної наукової вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2022 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 3–7 квітня 2023 р., м. Івано-Франківськ*. Електронне видання. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2023 С. 281-281

URL: <https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2023/10/2023-tezy-vyk-1.pdf>

16. Кисилиця Н. Д. Добровільна відмова від договору як підстава припинення права оренди землі. *Матеріали звітної наукової конференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2023 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 1–5 квітня 2024 р., м. Івано-Франківськ*. Електронне видання. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2024. с. 207-209

URL: <https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2024/07/zbirnyk-tezy-vykladachiv.pdf>

17. Кисилиця Н.Д. Загальна характеристика права оренди земельної частки (паю). *Вдосконалення правового регулювання: погляд молодих науковців*: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції здобувачів освіти та молодих вчених (10-11 травня 2024 року). Івано-Франківськ, 2024. 6 с. 318-322

URL: <https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2024/07/youth2024.pdf>

18. Кисилиця Н. Д. Правове регулювання дотримання принципу сталого землекористування в орендних правовідносинах в Україні та країнах ЄС. *Юридичні аспекти протидії сучасним загрозам сталому розвитку: тези доповідей XV Міжнародної науково-практичної конференції «Від громадянського суспільства – до правової держави»* (Харків, 07 червня 2024 року). Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2024 с. 186-191

URL: https://law.karazin.ua/resources/doks2021/nauka/repozitary/Konferentsiia_07-06-2024_Zbirka_tez.pdf

ЗМІСТ

ВСТУП.....	20
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.....	30
1.1 Стан теоретичних досліджень правового регулювання оренди землі.....	30
1.2 Розвиток законодавства про право оренди землі.....	45
1.3 Поняття і особливості права оренди землі.....	62
РОЗДІЛ 2. ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.....	77
2.1. Поняття та класифікація підстав припинення права оренди землі.....	77
2.2. Особливості юридичних складів як підстав припинення права оренди земельної ділянки.....	96
2.3. Загальна характеристика підстав припинення права оренди земельної частки (паю).....	128
РОЗДІЛ 3. ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.....	146
3.1 Особливості порядку припинення права оренди землі.....	146
3.2. Припинення права оренди землі внаслідок порушення принципу сталого землекористування.....	167
ВИСНОВКИ.....	191
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	198
ДОДАТКИ.....	223

ВСТУП

Актуальність теми. Земля відповідно до законодавства України є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Крім того, земля розглядається як територіальний базис, природний ресурс та основний засіб виробництва. Поєднання усіх зазначених характеристик землі ускладнює її використання, адже мова йде специфічний об'єкт правовідносин, корисні властивості якого повинні бути збережені для майбутніх поколінь.

Оренда землі як правовий інститут та вид правовідносин відома ще з античних часів, проте на території України тривалий час перебувала під заборонаю. Тільки після здобуття незалежності країни відновилася можливість набуття права приватної власності на землю та передачі її в оренду, а отже виникла потреба у належному правовому регулюванні цих відносин. Протягом останніх тридцяти років українські науковці досліджували правові питання оренди землі та земельно-орендні правовідносини, проте питання припинення оренди землі досліджувалися тільки побіжно в межах загального аналізу. Відтак на сьогоднішній день надзвичайно актуальним є дослідження правового регулювання припинення права оренди землі. Зазначимо, що важливою складовою роботи також є аналіз припинення права оренди земельної частки (паю), зважаючи на те, що велика частина земель України до цього часу є несформованими.

Актуальність дослідження також пов'язана з розвитком ринку землі, а також із законодавчими змінами у сфері використання землі. Тривалий час у юридичній науці розглядається питання щодо правової природи права оренди землі та його місця у системі прав на землю. Більше того, аналіз чинного законодавства також не дозволяє дійти однозначного висновку щодо правової природи права оренди землі. Важливо звернути увагу на той факт, що Україна зараз перебуває у процесі вступу до Європейського Союзу. Відтак однією з вимог такого вступу є адаптація українського законодавства до європейських стандартів. Природоохоронне законодавство, у тому

числі положення, які стосуються використання природних ресурсів, повинні відповідати загальній стратегії сталого розвитку та сталого використання природних ресурсів. Тому окрема увага звертається на схожі та відмінні риси орендного законодавства України та деяких країн ЄС та забезпечення сталого землекористування в орендних правовідносинах.

Окремі проблемні питання правового регулювання оренди землі розкриваються у наукових працях спеціалістів земельного, цивільного, та аграрного та екологічного права, зокрема: В. І. Андрейцева, Н. О. Багай, О. Г. Бондаря, Д. В. Бусуйок, М. Я. Ващишин, О. А. Вівчаренка, Н. С. Гавриш, А. П. Гетьмана, А. В. Духневич, О. В. Єлісеєвої, В. М. Єрмоленка, О. І. Заєць, І. В. Ігнатенко, Н. В. Ільків, І. І. Каракаша, Н. Р. Кобецької, Т. О. Коваленко, Д. М. Коломійцевої, В. В. Костицького, І. О. Костяшкіна, П. Ф. Кулинич, Т. В. Курман, С. І. Марченко, Н. Р. Малишевої, І. В. Мироненка, А. М. Мірошниченка, Г. В. Мороз, В. В. Носіка, В. Д. Сидор, В. І. Семчика, І. В. Спасибо-Фатєєвої, А. М. Статівки, Н. І. Титової, Т. О. Третяка, В. Ю. Уркевича, В. І. Федоровича, Д. В. Федчишина, Ю. С. Шемшученка, М. В. Шульги, Т. Є. Харитонової, В. З. Янчука, та інших.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження затверджена Вченою радою Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (№ 9 від 5 листопада 2019 року). Дисертаційна робота виконана на кафедрі трудового, екологічного та аграрного права Навчально-наукового юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника в межах науково-дослідної роботи на тему «Вдосконалення правового регулювання земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах адаптації до законодавства ЄС» (номер державної реєстрації 0110U003028).

Мета і завдання дослідження. Метою роботи є комплексне дослідження теоретико-правових та практичних проблем припинення права оренди землі, а також

розробка теоретичних та практичних рекомендацій щодо вдосконалення законодавчого регулювання припинення права оренди землі.

Для досягнення поставленої мети поставлено такі *завдання*:

- проаналізувати науково-теоретичні засади оренди землі;
- дослідити становлення та розвиток законодавства у сфері оренди землі, виділити ті положення, які стосуються припинення права оренди землі;
- визначити та порівняти поняття «оренда землі» та «право оренди землі», виявити особливості права оренди землі;
- визначити та охарактеризувати поняття «припинення права оренди землі» та «підстави припинення права оренди землі», здійснити класифікацію підстав припинення права оренди землі;
- проаналізувати підстави припинення права оренди землі відповідно до здійсненої класифікації;
- здійснити аналіз підстав припинення права оренди земельної частки (паю);
- дослідити порядок припинення права оренди землі, встановити момент припинення такого права;
- здійснити аналіз законодавства країн Європейського Союзу на предмет подібності чи відмінності норм, які регулюють відносини оренди землі, зокрема, припинення оренди землі, з нормами українського законодавства;
- дослідити відповідність українського законодавства у сфері оренди земель стандартам Європейського Союзу для забезпечення сталого землекористування;
- сформулювати наукові та практичні пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання припинення права оренди землі.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини які виникають у зв'язку із припиненням права оренди землі.

Предметом дослідження є припинення права оренди землі.

Методи дослідження. Відповідно до поставлених мети і завдань у роботі використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження правових явищ. Під час написання дисертації використано такі методи: історико-правовий, діалектичний, порівняльно-правовий, системно-структурний, структурно-функціональний та інші. Історико-правовий метод застосовувався при дослідженні становлення та розвитку законодавства у сфері оренди землі. За допомогою діалектичного методу визначено правову природу права оренди землі. Системно-структурний метод застосовувався для тлумачення правових категорій з метою уточнення понятійно-категоріального апарату щодо регулювання оренди землі та припинення права оренди землі. Порівняльно-правовий метод використовувався для порівняння нормативно-правових актів країн Європейського Союзу та України, які регулюють відносини оренди землі, встановлення їх спільних та відмінних рис. Структурно-функціональний метод використовувався як універсальний засіб аргументації наукових висновків і розроблення науково обґрунтованих пропозицій в межах наукового дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів проведеного дослідження дозволяє сформулювати наступні положення, висновки й пропозиції, які характеризуються науковою новизною та виносяться на захист:

Вперше:

1) визначено поняття «припинення права оренди землі» як визнаний державою факт втрати правового зв'язку між орендодавцем і орендарем щодо володіння та користування земельною ділянкою у зв'язку із настанням обставин, передбачених законами України або договором оренди землі;

2) запропоновано визначення поняття «підстави припинення права оренди землі», що розглядається як сукупність передбачених нормами земельного, цивільного, екологічного законодавства та договором оренди землі послідовних юридичних фактів, які є необхідними та достатніми для припинення договору оренди землі та внесення відомостей про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

3) обґрунтовано, що в юридичному (фактичному) складі припинення права оренди землі головним юридичним фактом є припинення договору оренди землі;

4) визначено відмінності між знищенням та пошкодженням об'єкта оренди, що є підставою для розірвання договору оренди землі. Зокрема встановлено, що під знищенням об'єкта оренди землі, слід розглядати такий стан земельної ділянки, за якого орендар не може отримувати корисні властивості земельної ділянки. Пошкодження земельної ділянки характеризується тимчасовою втратою корисних властивостей земельної ділянки, які можуть бути відновлені;

5) встановлено спільні та відмінні риси у правовому регулюванні припинення оренди землі у деяких країнах Європейського Союзу та України. Виявлено, що підстави припинення оренди землі відповідно до законодавства України та країн ЄС є схожими, проте визначаються, як правило, в цивільних кодексах; окрім загальних підстав припинення оренди землі законодавством країн ЄС передбачені положення, спрямовані на попередження негативного впливу на земельні ділянки, зупинення діяльності, яка є джерелом забруднення, та проведення відновлювальних заходів за рахунок землевласників, землекористувачів; в усіх досліджених країнах ЄС законодавством передбачені повноваження органів державної влади, які спрямовані на збереження земельних ресурсів;

6) запропоновано доповнити ч. 2 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» таким положенням: «Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом та договором».

Удосконалено:

7) періодизацію розвитку правового регулювання оренди землі, зокрема виділено такі історичні періоди:

111 р. до н.е. – VII ст. н.е – період формування перших письмових згадок про регулювання оренди землі. В цей час зароджуються зобов'язальні правовідносини оренди землі, з яких поступово виокремлюється емфітевзис та суперфіцій, що набули ознак обмежених речових прав;

VII ст. – XIV ст. – характеризується початком встановлення феодальної залежності селян. Широкого застосування набуває «чиншове право», яке мало ознаки емфітевзису та передавалося спадкоємцям, а також земельні контракти, які регулювали відносини оренди маєтностей;

XIV-XVIII ст. – період, що характеризується дією різних нормативних актів, залежно від частини території України, яка входила до складу Речі Посполитої та російської імперії. Набули поширення контракти, якими регулювалися відносини оренди землі та які додавалися до актових книг суду;

XVIII-XIX ст. – період, за якого орендні відносини регулювалися відповідно до Цивільного кодексу Східної Галиції та Австрійського цивільного уложення. Право оренди землі мало ознаки речового права. На іншій частині території України розвиток земельного законодавства характеризувався суттєвим відставанням;

з 1917 до 1990 рр. XX ст. – в Україні змінювалися форми власності на землю та умови її використання. З 1918 року ліквідували право приватної власності на землі, а з 1922 року землекористування набуло форми «трудової оренди»;

з 1991 до сьогодні – оренда землі спочатку визначалася як зобов'язальне право, проте в подальшому право оренди землі набуло ознак обмеженого речового права, яке підлягало відчуженню. З 24.03.2022 на території України відбувся перехід правового регулювання земельних відносин до умов воєнного стану, тому внесено зміни до Перехідних положень Земельного кодексу України;

8) твердження про те, що право оренди землі слід вважати зобов'язальним правом у орендних правовідносинах, яке набуває ознак обмеженого речового права у випадку захисту прав орендаря від посягань з боку третіх осіб;

9) визначення поняття «право оренди землі», що розглядається як засноване на договорі оренди землі суб'єктивне право володіння та користування землею, що виникає в орендаря з моменту державної реєстрації такого права;

10) визначення поняття «порядок припинення права оренди землі», що розглядається як передбачена відповідно до законодавства чи договору оренди

процедура, яка включає чітко визначену послідовність юридичних фактів, накопичених у юридичному складі, що призводить до припинення права оренди землі;

11) обґрунтування твердження про те, що формою припинення права оренди землі є державна реєстрація припинення права оренди землі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі юридичного акта, що підтверджує факт припинення права оренди землі. До таких юридичних актів належать документи, що підтверджують факт припинення права та є підставою для державної реєстрації припинення права оренди землі;

12) моментом припинення права оренди землі є дата внесення запису про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

13) підхід до визначення сталого землекористування як поєднання екологічної, економічної та соціальної складових. Ці складові відображені в системі територіального планування через визначення функціонального призначення територій у містобудівній документації та цільового призначення земельних ділянок у Державному земельному кадастрі;

Набули подальшого розвитку:

14) дослідження виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості), яке є підставою переукладення договору оренди землі. Внаслідок виділення земельної ділянки відбувається припинення договору оренди земельної частки (паю) та припинення права оренди земельної частки (паю) з наступним переукладенням договору оренди земельної ділянки, що є підставою виникнення права оренди земельної ділянки;

15) розмежування ознак оренди землі та права оренди землі. Ознаки оренди землі: договірна форма землекористування; об'єктом орендних правовідносин є земля (земельна ділянка та земельна частка (пай)); землекористування є оплатним; має строковий характер; метою є отримання продукції та доходів від здійснюваної діяльності. Ознаки права оренди землі: засноване на договорі оренди землі; виникає з

моменту державної реєстрації; є суб'єктивним правом в орендних правовідносинах; складається з тріади правомочностей (право на власні дії, право на чужі дії, право на захист); належить орендарю; право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) орендарем;

16) класифікація підстав припинення права оренди землі залежно від волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин: за ініціативою суб'єктів правовідносин (добровільне припинення), за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів (примусове припинення) у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин; незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що викладені у дослідженні положення, висновки та пропозиції можуть бути використані:

- у науково-дослідній сфері – для подальшого дослідження права оренди землі, та правовідносин оренди землі, а також пошуку та вирішення актуальних проблем правового регулювання припинення права оренди землі;

- у правотворчості – шляхом усунення законодавчих прогалин та колізій та вдосконалення законодавства про оренду землі;

- у навчальному процесі – при розробці навчальних посібників і методичних матеріалів, викладанні навчальної дисципліни «Земельне право України».

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійним науковим дослідженням, містить власні авторські висновки і практичні рекомендації.

Апробація матеріалів дисертації.

Положення дисертації доповідалися й обговорювалися на засіданнях кафедри трудового, екологічного та аграрного права Навчально-наукового юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника. Основні положення дисертаційного дослідження оприлюднені в доповідях на наукових конференціях: Щорічній Всеукраїнській науково-практичній конференції

молодих вчених «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (30 квітня 2020 р., м. Івано-Франківськ); Звітній науковій вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2019 рік ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» (6–8 квітня 2020 р., м. Івано-Франківськ); International conference: XXI century, new challenges and modern development tendencies of law (December 21-22, 2021, Baku, Azerbaijan); Науково-практичній конференції «Теорія та практика сучасної юриспруденції» (30 квітня. 2021 р., м. Харків); Звітній науковій вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2020 рік ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» (5–9 квітня 2021 р., м. Івано-Франківськ); Всеукраїнській науково-практичній конференції до 30-річчя Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та 20-річчя Земельного кодексу України «Ефективність регулювання екологічних, природоресурсних та космічних відносин для сталого розвитку: право, інституції, сучасні інформаційні технології» (м. Київ, 12 листопада 2021 р.); Щорічній Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (16 травня 2022 р., м. Івано-Франківськ); Звітній науковій вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2021 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (4–5 квітня 2022 р., м. Івано-Франківськ); Звітній науковій вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2022 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (3–7 квітня 2023 р., м. Івано-Франківськ); Звітній науковій конференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2023 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (1–5 квітня 2024 р., м. Івано-Франківськ); Щорічній Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (10-11 травня 2024 року Івано-Франківськ); XV Міжнародній науково-практичній конференції «Від громадянського суспільства –

до правової держави»: Юридичні аспекти протидії сучасним загрозам сталому розвитку (Харків, 07 червня 2024 року).

Публікації. Основні положення дисертації відображено у 18 наукових публікаціях, з яких: 5 наукових статей у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України з юридичних наук, 1 розділ в колективній монографії, 12 тез доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою й завданнями дослідження. Робота складається зі вступу, трьох розділів, які охоплюють вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел, додатку. Загальний обсяг дисертації складає 228 сторінок. Список використаних джерел містить 257 найменувань і викладений на 24 сторінках.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

1.1 Стан теоретичних досліджень правового регулювання оренди землі

Дослідження права оренди землі неможливе без аналізу основних наукових праць у сфері земельного права. Земельне законодавство розвивалося протягом багатьох років, проте зі здобуттям незалежності в Україні розпочався новий період розвитку правового регулювання оренди землі. Розробка актуального законодавства та створення наукової бази все ще ґрунтуються на спадщині радянської наукової школи. У період радянської влади вчені-юристи приділяли значну увагу вивченню проблем земельного права у сфері використання земель сільськогосподарськими підприємствами. Така ситуація склалася внаслідок заборони приватної власності та оренди землі на всій території радянського союзу, включаючи Україну. У сучасний період створення правової системи та наукової бази радянська спадщина використовується як основа для розробки нових ефективних підходів у галузі права. Науковці активно вивчають досвід минулого, особливо той, що стосується регулювання земельних відносин і прав громадян на використання земельних ресурсів. Це сприяє розвитку сучасних підходів до вирішення проблем, пов'язаних із власністю та користуванням землею, враховуючи нові реалії суспільства. Також це дозволяє адаптувати існуючі норми права до сучасних умов, враховуючи зміни в економічній та соціокультурній сферах. Такий підхід сприяє постійному вдосконаленню законодавства та забезпечує актуальність правових норм у контексті сучасних викликів.

Значний внесок у розвиток колгоспного та земельного права зробили такі вчені як Ц. В. Бичкова, І. А. Дмитренко, П. Д. Індиченко, В. Л. Мунтян, Н. І. Титова, В. С. Шелестов, В. З. Янчук та інші науковці. Особливу роль юридично значимих

ознак земель у структурі земельних правовідносин підкреслювали ряд науковців, зокрема, Г. О. Аксеньонок, М. Д. Казанцев, М. О. Сиродоев, М. В. Шульга, Г. В. Чубуков. Вони були одностайні в тому, що землі наділені особливостями, які обумовлюють специфіку як самих земельних відносин, так і їх правового регулювання, хоча перелік таких особливостей і їх значимість визначалися науковцями не завжди однаково [64, с. 8].

Наукова праця Н. І. Титової «Материальная ответственность работников сельскохозяйственных предприятий» присвячена аналізу питань матеріальної відповідальності працівників сільськогосподарських підприємств. У цьому дослідженні вчена розглянула правові аспекти відповідальності працівників сільськогосподарських підприємств за матеріальну шкоду, заподіяну підприємствам [172]. Важливою науковою працею Н. І. Титової є монографія «Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты)», присвячена правовим аспектам проблеми продовольства, зокрема в контексті земельних відносин та праці. У цьому дослідженні авторка докладно проаналізувала законодавчі зміни у сільському господарстві, спрямовуючи увагу на проблеми, які можуть виникнути у забезпеченні продовольства. Враховуючи трудові та земельні аспекти правовідносин, авторка шукала шляхи вдосконалення законодавства для забезпечення стабільності та розвитку сільськогосподарського сектора [173]. Обидві наукові праці Н. І. Титової сприяють розумінню правових аспектів сільськогосподарської сфери та вирішенню практичних питань, пов'язаних із правовим регулюванням земельних та аграрних відносин.

Представники сучасної земельно-правової науки інтенсивно займаються вивченням прав на землю в умовах реформування відносин земельної власності. Це вказує на активний інтерес до наукових досліджень, які спрямовані на аналіз та розуміння сучасних аспектів правового регулювання власності та користування земельними ресурсами. Зокрема, мова йде про таких вчених: В. І. Андрейцев, В. М. Єрмоленко, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко,

В. В. Носік, О. О. Погрібний, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга та багатьох інших учених.

В. І. Андрейцев у своїй праці «Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії» зазначив про актуальні проблеми, які виникають у сучасному земельному праві та законодавстві під час їх застосування на практиці. Особливу увагу вчений приділив методологічно новаторському підходу до розгляду земельних правовідносин, їх класифікації, складу, змісту, а також підстав виникнення, зміни та припинення цих відносин. Учений також здійснив аналіз юридичних обтяжень права власності на землю [3, с. 177].

Важливим дослідженням у сфері земельного та екологічного права є докторська дисертація А. Г. Бобкової на тему «Правове забезпечення рекреаційної діяльності». В цій роботі вчена дослідила як теоретичні, так і практичні аспекти правового забезпечення в рекреаційній сфері. Авторка виконала комплексний аналіз господарських та екологічних відносин, які пов'язані з рекреаційною діяльністю та вимагають відповідного правового регулювання. Особливу увагу у роботі приділено ключовим аспектам рекреаційної діяльності та визначено роль правового регулювання у розвитку рекреаційного господарства в Україні [14].

Дисертаційна робота А. М. Статівки на тему «Договори в системі агропромислового комплексу України в умовах ринкових відносин» присвячена теоретичним та методологічним проблемам суспільних відносин, які охоплюють різні договори, що використовуються в системі аграрно-промислового комплексу (АПК) в умовах розвитку ринкових відносин. В роботі науковець визначив нові підходи до ролі і значення договірних форм в АПК з урахуванням тенденції ринкового господарювання. Вчений аргументував положення про те, що в окремих сферах системи агропромислового комплексу поряд із традиційними договорами цивільної спрямованості застосовуються аграрно-правові договори, яким притаманні специфічні ознаки [170, с. 7-8].

У дисертації на тему «Проблеми здійснення права власності на землю українського народу» В. В. Носік розглянув теоретичну та законодавчу базу земельного права, проаналізував юридичні моделі та правове регулювання відносин власності на землю Українського народу. Вчений визначив дворівневу конструкцію здійснення права власності на землю, а також здійснив науковий аналіз правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу. Науковець дослідив юридичну природу та механізм здійснення права власності на землю органами державної влади та місцевого самоврядування і розглянув правовий статус різних суб'єктів, таких як громадяни, юридичні особи та держава, які здійснюють право власності на землю [118, с. 32].

Навчальний посібник за загальною редакцією В. М. Єрмоленка «Правові основи майнових і земельних відносин» є джерелом знань, призначеним для розуміння та вивчення правового регулювання майнових та земельних відносин. У цьому посібнику приділяється окрема увага договору оренди землі, як одному з видів договорів, що регулюють майнові та земельні відносини [151, с. 145]. У межах докторської дисертації «Аграрні майнові правовідносини приватних сільськогосподарських підприємств в Україні» В. М. Єрмоленко розглянув принцип залучення майнових паїв на аграрних орендно-договірних засадах. Зокрема, на думку вченого, залучення майнових паїв на аграрних орендно-договірних засадах є ключовим аспектом організації земельних відносин у сільському господарстві. Цей принцип передбачає укладення орендних угод на основі аграрних домовленостей, де суб'єкти можуть залучати свої майнові паї у відповідності з умовами оренди [56, с. 63]. Науковець обґрунтував необхідність розробки аграрно-правової моделі для регулювання орендних відносин та звернув увагу на відмінності договору оренди в аграрному секторі через унікальність суб'єктів та особливості предмета оренди [56, с. 69].

Навчально-практичний посібник І. І. Каракаша «Право собственности на землю и право землепользования в Украине» присвячений аналізу питань орендного

землекористування та включає главу, присвячену припиненню прав на землю. [67, с. 52-61] У главі 6 посібника досліджено припинення прав на землю, зокрема проаналізовано підстави, порядок та способи припинення прав на землю. У посібнику науковець відобразив інформативно-аналітичний погляд на орендне землекористування, зокрема в межах дослідження земельних прав [67, с. 167]. Важливе значення також для розвитку земельно-правової науки має докторська дисертація вченого на тему «Теоретичні проблеми права власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні», в якій науковець провів комплексний аналіз законодавства щодо використання, охорони та відтворення природних ресурсів та розглянув поняття «земля» як диференційованого природного об'єкта на рівні конкретної земельної ділянки, що має слугувати прагматичним цілям позначення такої ділянки [66, с. 18].

М. В. Шульга в докторській дисертації на тему «Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах» висвітлив питання правового регулювання земельних відносин у межах проведення земельної реформи. Автор докладно розглянув і описав складність питань, що виникають у процесі земельної реформи, вказавши на їхню важливість для сучасного правового регулювання [195]. У підручниках із земельного права за редакцією М. В. Шульги досліджено питання правової природи оренди землі та права оренди землі, а також юридичні ознаки оренди землі та права оренди землі [60, с.143]. Наукові напрацювання вченого є цінним джерелом знань у сфері землекористування.

Окремої уваги заслуговує дисертаційне дослідження П. Ф. Кулиничка «Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні», в якій автор обґрунтував «доцільність трансформації двосуб'єктної (орендодавець-орендар) моделі організаційно-правового механізму оренди сільськогосподарських земель у три-суб'єктну, в якій, крім орендодавця і орендаря, активну роль має відігравати третій суб'єкт – Державна служба охорони ґрунтів – яка виражатиме інтереси суспільства в сфері охорони якісного стану

сільськогосподарського земельного фонду країни» [99, с. 9]. Ця трансформація ґрунтується на необхідності забезпечення більш ефективного впровадження принципів охорони та раціонального використання сільськогосподарських земель. На думку вченого, в цьому випадку передбачається активна участь Державної служби охорони ґрунтів, яка буде не лише контролером, але й визначатиме та представлятиме інтереси суспільства у сфері охорони якісного стану сільськогосподарського земельного фонду країни. Це сприятиме більш ефективній взаємодії всіх сторін та забезпечить врахування загального інтересу в управлінні цим важливим ресурсом [99, с. 10].

У розвитку правової науки істотне місце займає дисертаційне дослідження Н. О. Багай «Розвиток науки аграрного права України». Зокрема, вчена зазначає, що важливе значення для подальшого реформування земельних та аграрних відносин мають також наукові дослідження правових засад оренди землі (М. В. Шульга, П. Ф. Кулинич, І. Будзилович, Н. Ільницька) [6, с. 55]. Також вчена здійснила аналіз праць зазначених науковців, фокусуючись на вивченні теми оренди землі. Н. О. Багай зазначила, що загальне поняття договору оренди природних ресурсів було сформульоване професором В. І. Андрейцевим, водночас М. В. Шульга виокремив певні особливості договору оренди земель, які включають задоволення лише тих потреб орендаря, що визначаються цільовим призначенням орендованої земельної ділянки. У дисертаційному дослідженні Н. О. Багай виділила важливу ідею М. В. Шульги, який послідовно обґрунтовує необхідність екологізації правових норм, що стосуються оренди земель [6, с. 80]. У докторській дисертації Н. О. Багай «Теоретико-методологічні засади розвитку аграрного законодавства України в умовах євроінтеграції» вчена зазначила, що «основними напрямками сучасних правових досліджень про аграрне законодавство є: аналіз конституційних засад аграрного законодавства; проблеми систематизації аграрного законодавства, в тому числі його галузевої кодифікації; питання адаптації аграрного законодавства України до законодавства ЄС» [7, с. 35-36]. Зважаючи на те, що земельне законодавство тісно

пов'язане з аграрним законодавством, то можна стверджувати, що адаптація земельного законодавства до стандартів ЄС також є одним із напрямів розвитку земельного права. Тому дослідження правового регулювання оренди землі є важливим для проведення євроінтеграційних заходів.

Питання розвитку земельного законодавства дослідив О. М. Пащенко у дисертації «Розвиток і кодифікація земельного законодавства України». Автор присвятив своє дослідження не лише загальній еволюції цієї галузі законодавства, але й його кодифікації. Важливою частиною дослідження О. М. Пащенко є аналіз законодавства, яке регулює орендні відносини, що відіграють значну роль у системі земельних відносин [123].

Дисертація М. Я. Ващишин «Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах» присвячена детальному аналізу земельних правовідносин у селянських (фермерських) господарствах України, зокрема, їхнього змісту та особливостей. Робота має важливе значення для дослідження земельних правовідносин у структурі фермерських правовідносин. Значну увагу вчена приділила ідентифікації суб'єкта земельних правовідносин в селянських (фермерських) господарствах та різноманітним правовим формам використання землі у таких господарствах. У дисертаційному дослідженні вчена висвітлила ключові аспекти та взаємозв'язки, що існують у земельних правовідносинах фермерських господарств, і охарактеризувала їхні основні риси. У межах дисертації вчена також звернула увагу на правову природу права оренди землі та розглянула оренду землі у фермерських господарствах [30, с. 149]. У докторській дисертації М. Я. Ващишин на тему «Національна екомережа України як об'єкт правового регулювання» вчена обґрунтовує, що «перспективними напрямками правового регулювання екомережових відносин є визначення правових засад екологічного моніторингу, державного природоохоронного контролю, оцінки впливу на довкілля щодо планованої у територіальній системі екомережі господарської діяльності, а також встановлення юридичної відповідальності за невиконання вимог законодавства про формування та

збереження національної екомережі» [31 с. 6]. Варто зауважити, що зазначені тези вченої також є актуальними для дослідження оренди землі, оскільки збереження земельних ресурсів та їх відновлення сприяє розвитку земельних відносин та забезпеченню сталого землекористування.

А. В. Духневич у докторській дисертації на тему «Організаційно-правове забезпечення реалізації угод Світової організації торгівлі у сільському господарстві України» висловив позицію про те, що «гармонізація аграрного законодавства є одним із ключових напрямів його трансформації відповідно до нових економічних, соціальних, екологічних та інших умов життєдіяльності суспільства в частині прийняття й узгодження з Угодою про сільське господарство та іншими багатосторонніми угодами СОТ законів і підзаконних актів із питань регулювання торгівлі сільськогосподарськими товарами» [52, с. 18]. Така теза відображає також і розвиток земельного законодавства, яке безпосередньо пов'язане з аграрним.

У дисертації А. М. Мірошніченка на тему «Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні» вчений розглянув концепцію розбіжностей між правовими нормами, які застосовуються до тих самих суспільних відносин у сфері використання, охорони та відтворення земель. У роботі запропонована концепція мінімізації негативного впливу таких колізій, а також теоретичні рекомендації з їх вирішення. Науковець дослідив засади вирішення ієрархічних, темпоральних та змістовних колізій у правовому регулюванні земельних відносин. Крім того, розглянув принципи вирішення складних колізій, які охоплюють кілька видів розбіжностей одночасно [114, с. 9-10]. Важливе значення для розвитку земельно-правових досліджень має підручник «Земельне право України» авторства А. М. Мірошніченка, де сформовано підходи до оренди землі та припинення права оренди землі. Зокрема, вчений дослідив та розмежував такі поняття як «оренда землі» та «право оренди землі» [113, с. 237].

О. А. Вівчаренко у кандидатській дисертації «Гарантії права власності на землю в Україні» та докторській дисертації «Правова охорона земель України» акцентував

увагу на питаннях забезпечення екологічної безпеки та збереження родючості ґрунтів в контексті обов'язків орендарів. У своїх дослідженнях науковець розглянув обмеження, що стосуються прав на землю, і виокремив загальні та спеціальні види обмежень. Особливу увагу науковець приділив розгляду гарантій, які забезпечують право власності на землю в умовах сучасної законодавчої практики в Україні [34, с. 76; 36].

І. В. Мироненко у докторській дисертації «Інститут права сусідства: теоретичні та практичні засади правового регулювання земельних сусідських відносин» розробив концепцію міжгалузевого інституту права сусідства як сукупності норм земельного, цивільного та адміністративного права, спрямованих на регламентацію земельних сусідських відносин, яка є важливою для комплексного дослідження правового регулювання землекористування. Право сусідства, на думку вченого, регулює відносини між власниками та користувачами суміжних земельних ділянок [111, с. 4]. Порушення права сусідства може стати підставою для юридичних спорів, зокрема — щодо припинення оренди.

О. Г. Бондар у дисертаційному дослідженні «Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України» звернув увагу на необхідність здійснення управління землями, земельними ділянками чи правами на земельні ділянки, що мають здійснюватись із врахуванням встановлених законодавством обмежень та забезпечення недопущення погіршення якості земель та навколишнього природного середовища в цілому [18, с. 7]. У докторській дисертації О. Г. Бондар «Контрольно-наглядова діяльність у сільському господарстві України: аграрно-правовий аспект» охарактеризував особливості здійснення контрольно-наглядової діяльності у сфері використання та охорони земель у сільському господарстві та обґрунтував необхідність здійснення контрольно-наглядової діяльності у цій сфері спеціальними уповноваженими суб'єктами, цілеспрямований вплив яких стосується специфічних об'єктів [19, с. 16].

Важливою для дослідження землекористування є дисертація І. В. Ігнатенко на тему «Правові засади зонування земель у межах населених пунктів». Як зазначила вчена, «результатом зонування виступає встановлення дозволеного використання земель, яке вважається інструментом земельного права та доповнює і уточнює поняття категорії земель для забезпечення цільового та раціонального їх використання» [63, с. 45]. Робота є цінною у зв'язку з обґрунтуванням вченою поєднання екологічних та земельних вимог до використання земель.

Важливою для розвитку земельно-правової науки є докторська дисертація І. О. Костяшкіна «Проблеми правового забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні», в якій вчений обґрунтував умови сталого використання земельних ресурсів, які мають бути спрямовані на забезпечення реалізації соціальної функції права власності на землю, серед яких виділив, зокрема, пріоритет екологічної та продовольчої безпеки [93, с. 16].

Т. В. Курман у дисертаційному дослідженні «Теоретико-методологічні засади правового забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського виробництва» розглянула основні напрямки екологізації традиційного сільськогосподарського виробництва, серед яких виділила сільськогосподарське землекористування. Авторка приділила особливу увагу сталому сільському господарству, яке пов'язане з дотриманням екологічних вимог до землекористування [103, с. 4].

Важливо згадати праці Д. В. Бусуйок «Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні» та «Правове регулювання управлінських та сервісних відносин у сфері використання та охорони земель: проблеми теорії та практики». Зокрема, вчена визначила управління у сфері використання й охорони земель як підгалузь земельного права, яка є сукупністю правових інститутів щодо прогнозування, програмування та планування у сфері використання й охорони земель; моніторингу земель; державного земельного кадастру; стандартизації та нормування у сфері використання й охорони земель; контролю у сфері використання й охорони земель, норми яких забезпечують

спеціалізоване, диференційоване й інтегроване регулювання управлінських відносин у сфері використання й охорони земель [25; 26, с. 4].

Докторська дисертація В. Д. Сидор «Теоретичні проблеми розвитку земельного законодавства України» присвячена теоретичним та методологічним аспектам розвитку земельного законодавства в Україні, зокрема аналізу норм Конституції України, Земельного кодексу України та інших законодавчих актів, які регулюють земельні правовідносини. Вчена дослідила практичні аспекти застосування цих норм, враховуючи реальні виклики і труднощі, які виникають у процесі їх виконання, та розглянула інноваційні підходи до вдосконалення земельного законодавства, враховуючи пропозиції правової доктрини та наукові концепції щодо подальшого розвитку цієї галузі. У цілому дослідження В. Д. Сидор охопило широкий спектр питань, пов'язаних із теоретичними, методологічними, практичними та науковими аспектами розвитку та вдосконалення земельного законодавства України. Вчена також приділила увагу розвитку земельного законодавства, що регулює відносини оренди землі, зокрема, дослідила питання правової природи права оренди землі [164, с. 51, 248].

Кандидатська дисертація К. О. Дремлюги «Підстави набуття прав на землю громадянами України», присвячена розробці загальнотеоретичних концепцій в рамках юридичної науки та науки земельного права щодо набуття прав на землю. В роботі сформульовані наукові ідеї, положення та висновки щодо класифікації підстав набуття прав на землю громадянами України. Крім того, науковець проаналізував підстави набуття права оренди землі та здійснив класифікацію цих підстав, враховуючи їх різноманітні аспекти. Вчений детально розглянув юридичні склади набуття прав на землю та порядок набуття таких прав [50, с. 86].

Важливою науковою працею у сфері оренди землі є монографія Н. В. Ільків «Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти». В монографії вчена розглянула основні правові принципи, що стосуються оренди сільськогосподарських земель. Вчена розкрила не лише юридичні

аспекти, але й важливість цього виду землекористування для сільськогосподарського сектору економіки та загального структурного устрою земель в Україні. Авторка також розглянула правове регулювання оренди землі в історичному контексті та виділила основні етапи нормативно-правової регламентації оренди земель сільськогосподарського призначення. В окремому підрозділі вчена дослідила підстави та порядок припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення [64].

Для розвитку земельно-правових досліджень має важливе значення дисертаційне дослідження В. Ю. Уркевича «Аграрні правовідносини в Україні». У дисертації вчений розробив комплексну концепцію аграрних правовідносин та на її основі сформулював доктринальні висновки і рекомендації для вдосконалення правового регулювання аграрних суспільних відносин, що було ключовим завданням цього дослідження. Вчений також проаналізував правову природу земельної частки (паю), розкриваючи аспекти, пов'язані з використанням земельних паїв у сільськогосподарському секторі [174, с. 177].

Дисертація Т. О. Коваленко «Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств» є важливою для дослідження права оренди земельної частки (паю), оскільки вчена дослідила реструктуризацію недержавних сільськогосподарських підприємств як правову категорію та проаналізувала її вплив на правовий режим майна, земель та зайнятість. Зокрема, вчена розглянула основні аспекти правового регулювання майнових та земельних відносин під час реструктуризації. Т. О. Коваленко також приділила увагу аналізу правової природи земельних часток (паїв) залежно від історико-правового періоду, визначила поняття та юридичні ознаки земельної частки (паю) [81]. У докторській дисертації Т. О. Коваленко «Проблеми законодавчого забезпечення реалізації принципу законності у регулюванні земельних відносин в Україні» вчена дослідила також оренду землі, зокрема, звернула увагу на правову природу права оренди землі, яке було перетворене із зобов'язального на обмежене речове право, а також розглянула

оренду землі в межах еволюції законодавчого забезпечення реалізації принципу законності у регулюванні земельних відносин в Україні [83, с. 158, 246-248].

Дисертаційне дослідження О. В. Єлісеєвої «Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України» є одним із базових для дослідження припинення права оренди землі. У межах дисертації вчена здійснила аналіз законів та інших нормативних актів, що регулюють відносини припинення права приватної власності на земельні ділянки. Досліджені вченою нормативно-правові акти дозволили встановити правові механізми та процедуру припинення права власності на землю. Крім того, вчена здійснила наукове дослідження у галузі загальної теорії права, земельного права та інших галузей права щодо припинення права приватної власності на земельні ділянки. Вчена визначила поняття, які стосуються припинення права приватної власності на земельні ділянки, та здійснила класифікацію підстав припинення права власності на землю [55].

Вагомий внесок у дослідження способів захисту земельних прав здійснила О. І. Заєць. У наукових дослідженнях вчена детально проаналізувала основні способи захисту земельних прав, зокрема ввідикаційний, негаторний позов та визнання земельного права. Вчена звернула особливу увагу на їх правову природу, особливості застосування, межі ефективності та взаємозв'язок із іншими способами захисту порушених прав. У наукових працях О. І. Заєць здійснила глибокий аналіз сучасної судової практики, виокремила ключові тенденції та сформулювала низку практичних рекомендацій щодо обґрунтованого вибору належного способу захисту земельних прав залежно від конкретних обставин справи [57; 58].

У сфері дослідження оренди землі важливими є праці представників науки екологічного права, зокрема, Н. Р. Малишевої, Н. Р. Кобецької, В. В. Костицького та Ю. С. Шемшученка. Наприклад, Н. Р. Малишева у докторському дослідженні здійснила теоретико-правовий аналіз екологічних правовідносин в Європі та Україні. Також вчена звернула увагу на гармонізацію екологічного законодавства України до європейських норм. Результати дослідження актуальні для вдосконалення

національного законодавства та регулювання міждержавних відносин у контексті європейської інтеграції [109]. У межах докторської дисертації Н. Р. Кобецька акцентувала увагу на договорі оренди землі, який, на її думку, «став першим, закріпленим земельним і природноресурсовим законодавством, та зберігає свою важливість у системі правового регулювання використання й охорони природних об'єктів у сучасних ринкових умовах» [77, с. 229]. Варто також врахувати думку В. В. Костицького, який аналізував сталий розвиток та запропонував ефективні механізми його забезпечення, а саме: ефективну систему адміністративного контролю і регулювання; розвинутий дієвий економічний механізм природокористування, спрямований на підтримання природоохоронної діяльності та інші [84, с. 5]. Аналогічні механізми забезпечення сталого землекористування можна застосувати і у сфері регулювання орендних відносин.

Доцільно згадати також дисертаційні роботи вчених-цивілістів у сфері оренди землі: В. В. Вилегжаніної на тему «Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки» та Р. М. Гнідана на тему «Договір оренди земельної ділянки». Зокрема, дисертації присвячені глибокому аналізу земельних відносин, які на сучасному етапі визнаються ключовим елементом у земельному та цивільному праві. Науковці детально розглянули теоретичні засади та практичні аспекти земельних відносин, зокрема, правові аспекти укладення та припинення договорів оренди. Вчені також здійснили аналіз ключових аспектів земельних відносин, ураховуючи їхні тісні зв'язки із цивільними правовідносинами. У дисертаціях висвітлені правові особливості договору оренди землі, обов'язки сторін, а також питання, пов'язані з припиненням орендних відносин. Зокрема, вчені звернули увагу на взаємодію між учасниками орендних правовідносин в рамках чинного законодавства. Дослідники розглянули ключові аспекти ефективного використання земельних ресурсів, а також можливі шляхи подальшого вдосконалення регулювання цих відносин [37; 40].

Відповідно до наведеного можна констатувати, що протягом останніх десятиліть представники юридичної науки зосереджували увагу переважно на дослідженні земельних відносин загалом, окремих інститутів земельного права, а також оренди землі. Проте питання припинення права оренди землі майже не досліджувалося або розглядалося в загальних рисах. Варто погодитися з позицією К. О. Дремлюги, що як «у попередні періоди, так і в даний час, земельно-правова наука розвивається у тісному взаємозв'язку з іншими галузевими юридичними науками. Тому для розробки загальнотеоретичних засад прав на землю важливе значення мають наукові праці представників загальнотеоретичних юридичних наук, а також науки цивільного права, що слугують теоретичною базою для спеціальних галузевих досліджень» [50, с. 29].

У процесі дослідження нами з'ясовано, що протягом майже цілого століття оренда землі не була об'єктом наукових досліджень, проте ситуація змінилася в кінці ХХ ст. Водночас радянськими вченими активно досліджувалися питання землекористування в цілому. Для розробки сучасного земельного законодавства та розвитку науки земельного права важливе значення мали напрацювання представників українських вчених-юристів, які зосереджували увагу на дослідженні землекористування сільськогосподарських підприємств. Аналіз основних фундаментальних праць науковців у сфері земельного, аграрного та екологічного права показав формування нової парадигми сприйняття землі як нерухомості, природного об'єкта та засобу виробництва. Цінність сучасних напрацювань у сфері землекористування проявляється у комплексному аналізі норм земельного, екологічного та цивільного права для забезпечення ефективного землекористування та збереження земельних ресурсів. Сучасні наукові дослідження здебільшого стосуються загальної характеристики оренди землі, в той час як проблемні питання припинення права оренди землі майже не досліджувалися. Основні напрацювання у сфері оренди землі зосереджені у посібниках земельного права, де, як правило, окремі структурні частини присвячені дослідженню оренди землі.

1.2 Розвиток законодавства про право оренди землі

Розвиток земельного законодавства на території України відбувався з урахуванням історико-політичних та економічних процесів. Дослідження нормативно-правового регулювання земельних відносин, в тому числі відносин землекористування, необхідно здійснювати з урахуванням історичної доби прийняття кожного нормативного акта, що регулював зазначені відносини. Чинні нормативно-правові акти є результатом багатовікової практики, що змінювалася від епохи до епохи, та досягли того рівня, що є зараз. Відтак доцільно виділити основні періоди розвитку законодавства, яке регулювало відносини землекористування та оренди землі.

Перші нормативно-правові акти, які регулювали земельні відносини, у тому числі орендні, з'явилися на території Римської імперії, зокрема, йдеться про Аграрний закон 111 р. до н.е. У згаданому акті передбачалося, що земельна ділянка могла бути передана в оренду Римським народом римським громадянам, латинам чи іноземцям за плату [206]. Крім того, на території Північної Африки у II столітті н.е знайдено згадки правового регулювання оренди землі. На той момент Північна Африка відігравала важливу роль у забезпеченні продовольства для Римської імперії. Римський імперський уряд намагався підтримувати контроль над значною частиною північноафриканських сільськогосподарських угідь за допомогою *lex Manciana*, які слугували базовим договором оренди для орендарів, що обробляли землю в імператорських маєтках [214, с. 54]. Проте ці закони були актуальними тільки на території Північної Африки, оскільки вони врегульовували відносини землекористування саме на цій території. Тим не менш, за допомогою *lex Manciana* врегульовувалося багато правових питань, в тому числі припинення оренди землі, як-от обов'язок поміщика повернути землю, яка два роки поспіль була занедбана та необроблена [213].

У Римському праві оренда землі «ager vectigalis» ототожнювалась із емфітевзисом та була спадковою і не могла бути припиненою якщо орендар регулярно сплачував орендну плату [207, с. 357]. За деяких обставин оренда (емфітевзис) припинялася, наприклад, у разі смерті орендаря (емфітевта), який не мав спадкоємців, несплати орендної плати чи податків протягом трьох років [207, с. 452]. Ймовірно, ототожнення оренди та емфітевзису стало результатом розвитку землеробства та захисту прав орендаря, який тривалий час обробляв землю та належно виконував умови договору. Як зазначає Н. В. Ільків «...початок орендних земельних відносин закладений саме емфітевзисом. Причому здебільшого він стосувався сільськогосподарських земель» [64, с. 29]. На думку О. А. Підпригори, виникнення великих земельних масивів стало причиною розвитку довгострокової і спадкової оренди, оскільки самі землевласники не могли впоратися з обробітком всієї землі. Однак договірна оренда не могла цілком забезпечити захист інтересів орендодавців та третіх осіб. Тому в процесі розвитку договірна оренда видозмінилась у речове право користування чужою землею. На основі цього виникають правові інститути емфітевзису та суперфіцію (користування чужою землею для забудови) [125, с. 159]. О. І. Сліпченко теж дійшла висновку, що емфітевзис як речове право на чуже майно «у своєму розвитку пройшов еволюцію від зобов'язального права оренди до відчужуваного, довічного та спадкового права користування чужим майном за визначену плату» [166, с. 209]. Отже, можна стверджувати, що первинно виникли орендні відносини, які мали зобов'язальний характер, а в процесі розвитку відносини землекористування трансформувались у емфітевзис, який став безстроковим та набув речового характеру. Проте це стосувалося земель, які були призначені для землеробства, якщо ж говорити про невеликі земельні ділянки, призначені для інших цілей, то вони були об'єктом короткострокової оренди, яка не мала ознак речового права.

З урахуванням наведеного можна виділити перший історичний період формування земельного законодавства, часові межі якого охоплюються 111 р. до н.е.

до VII ст. н.е. Цей період характеризувався виникненням перших правових пам'яток, які регулювали відносини землекористування. Варто зазначити, що в цей період зароджуються первинно зобов'язальні правовідносини оренди землі, з яких поступово відокремлюється емфітевзис та суперфіцій, які набули ознак обмежених речових прав.

Аналіз наступного періоду розвитку земельного законодавства варто розпочати з нормативно-правових актів Візантії, оскільки в подальшому вони мали значний вплив на формування права у Київській Русі. Варто відмітити Землеробський закон Візантії VII ст. н.е., який містив положення про оренду землі. Зокрема, у ст. 9 згаданого закону йдеться про так званого «мортита» – орендаря та земледавця – орендодавця. Землеробський закон Візантії регулював відносини оренди землі наступним чином: «Якщо землероб-мортит, зжавши без відома земледавця, зв'яже свої снопи, як злодій буде позбавлений всього свого приплоду» [97]. Також передбачалося, що більша частина врожаю належить орендареві, а менша орендодавцю: «Частка мортита – дев'ять снопів, частка ж земледавця – один сніп» [97]. Звертаємо увагу на термінологію, яка використовується у правовій пам'ятці. Наприклад, чітко можна прослідкувати дві сторони орендних правовідносин: «земледавець» та «мортит». Підстави припинення договору оренди у Землеробському законі не передбачались, проте у тексті закону можна прослідкувати відсилання до укладених договорів оренди землі. Наприклад, передбачалося таке положення: «Якщо хто-небудь візьме землю від землероба, який через бідність не має можливості посіяти і, уклавши договір, домовиться лише зорати і поділити між собою, хай дотримуються угоди; якщо ж погодяться і на посів, то хай діють за угодою» [97]. Можна припустити, що умови припинення відносин оренди землі передбачались саме у договорах оренди землі.

Схожі положення можна знайти у Руській Правді, де, наприклад, містилися норми про «закуп». Про «закуп» згадують у своїх працях І. С. Будзилович та А. Д. Юрченко, а також К. О. Дремлюга, Н. В. Ільків [23, с. 64; 50, с. 31; 63, с. 64]. Науковці приходять до думки, що на основі «закупу» виникли специфічні відносини

оренди землі, з чим можна погодитись. Норми Руської Правди та Землеробського закону Візантії схожі, зокрема тим, що йдеться про встановлення феодальної залежності селян, які орендували землю в багатих землевласників, проте з часом їх все більше прив'язували до цієї землі та згодом перетворили на залежну частину населення [73, с. 246].

Слід згадати також про «чинш» - податок у середньовічній феодальній Європі, який платили сеньйору (власникові землі) особисто вільні, але позбавлені земельної власності чиншові селяни та міщани за право безстрокового спадкового користування землею [189]. Як зазначає О. М. Пащенко, «чиншове право являло собою сукупність норм феодального права, що склалися в 13-14 ст.ст. у країнах Європи, які регулювали особливий різновид поземельних відносин. За своєю природою воно нагадувало спадкову оренду за римським правом (емфітевзис), закріплювало довічне, що переходило з покоління в покоління, користування землею з обов'язком володільця сплачувати феодалу встановлений оброк (чинш), зазвичай грошовий» [123, с. 29]. Відповідно підставою для припинення відносин землекористування була несплата «чиншу», внаслідок чого земля передавалася іншій особі у користування [73, с. 246].

Із середини XV ст. поширення набувають земельні контракти, серед яких виділяють оренду маєтностей. Контракт оренди укладався публічно на один рік чи більше, плата здійснювалась одразу повністю або частинами, а сам контракт за необхідності можна було продовжити. По закінченню терміну оренди маєтностей орендар зобов'язувався повернути власникові об'єкт оренди в такому стані, яким він був на момент укладення угоди [12]. Таким чином, можна говорити про певний розвиток договірної регуляції оренди землі [73, с. 247].

Другий період розвитку земельного законодавства, що регулювало відносини землекористування, характеризується початком встановлення феодальної залежності селян. Основним нормативним актом початку цього періоду вважалася Руська Правда, положення якої були частково запозичені із Землеробського закону Візантії. В подальшому широкого застосування набуває «чиншове право», яке мало ознаки

емфітевзису та передавалося спадкоємцям, а також земельні контракти, які регулювали відносини оренди маєтностей.

Частини території України з 40-х рр. XIV ст. опинилася під владою Великого князівства Литовського та Польського королівства. Процес відібрання земель від українських селян відбувався поступово, та в кінцевому результаті призвів до того, що власники землі перетворилися на орендарів [27, с. 14]. XVI ст. ознаменувалося проведенням аграрної реформи та прийняттям у 1557 р. «Устави на волоки». Відповідно до зазначеного акта «встановлювалася чотириступенева оцінка якості землі: добра, середня, погана й дуже погана. Земля, розміряна на волоки, роздавалася в користування селянам, різноманітним слугам та мешканцям міст на певних умовах у безстрокове користування. Прийняті підданими волоки передавалися разом із повинностями на них у спадщину» [54]. Як зазначає М. Ю. Бурдін «реалізація положень «Устави на волоки» об'єктивно сприяла впорядкуванню землекористування в регіоні, унормуванню різних форм феодалної ренти, пов'язавши її обсяг з якістю ґрунтів. Реалізація положень Устави сприяла поширенню трипільної системи землеробства, що сприяло раціоналізації праці та викликало суттєве зростання продуктивності сільського господарства у Речі Посполитій, його інтеграції до системи ринкових відносин» [27, с. 16]. Разом з тим, наслідками проведеної реформи стало обезземелення селян та поступове їх закріпачення, а також встановлення обмежень щодо користування лісами та пасовищами [27, с. 16].

У XVI-XVII ст. на території Волинського воєводства, що входило до складу Речі Посполитої, теж можна знайти згадки про укладення договорів оренди землі. В архівах можна зустріти чималу кількість справ про оренду землі, наприклад, в подокументних описах актових книг Володимирського гродського суду за 1566-1570 рр [38, с. 98]. У зазначеному суді розглядалися справи з приводу порушення умов договору оренди, наприклад: скарга королівського підданого з м. Володимира Андрія Теслі на свинаринського урядника пані Дзялинської Станіслава Карвовського про порушення умов оренди корчми у с. Свинарині, скарга Якова Колпитовського на

опікунів дітей його покійного брата Андрія Колпитовського – володимирського войськового Василя Гулевича, кременецького земського писаря Григорія Болбаса та луцького ключника Олександра Жоравницького – про позбавлення його оренди двох частин с. Колпитова [38, с. 98, 107]. В описі актових книг Кременецького земського суду за 1591 р. можна знайти такі справи: Оповідання дунаївського вйта Андріаса Громацького про відмову черкаського старости кн. Олександра Вишневецького від розбору у земському суді їх справи про несплату стапій за оренду і про подачу апеляції до Головного трибунальського суду, справи про порушення угоди про оренду маєтків, про відмову повернути орендовані маєтки [96, с. 80]. Згідно з даними опису можна дійти висновку, що відомості про укладення договору оренди зазначалися в актових книгах суду. З аналізу численних судових справ, предметом розгляду в яких була оренда маєтків, важко зробити висновки про підстави припинення договірних відносин. Можна припустити, що підстави припинення оренди визначалися у договорах, оскільки договір оренди додавали до актових книг судів, тому, ймовірно, суди здійснювали нагляд за тим, аби не порушувалися права жодної із сторін.

На тій території України, що входила до складу російської імперії, правове регулювання відбувалося інакше. Однією із правових пам'яток того часу вважається «Права за якими судиться малоросійський народ» 1743 р. [150, с. 214]. Зазначеним актом регулювалося не тільки виникнення відносин оренди, а й у главі 15, артикулі 6 врегульовувалися питання припинення орендних відносин, наприклад, передбачалося право розірвати договір раніше встановленого договором строку як власником майна, так і орендарем. Окремо були виділені підстави припинення договору для власника майна та для наймача. Зокрема, власник міг вимагати розірвання договору оренди якщо: наймач шкодить майну, в маєтку проживають разом з наймачем люди сумнівної репутації (зłodії, блудниці та ін.). Наймач міг розірвати договірні відносини за умови, якщо: власник завадив отримати прибуток із використання цього майна, вимагає плати за користування майном раніше встановленого строку, або власник не хоче зменшити плату пропорційно до втрат, які виникли в результаті якогось випадку.

Визначалася також процедура дострокового припинення договору оренди, як-от: необхідність заздалегідь повідомити другу сторону про дату і час припинення договору, встановлення часу для переїзду наймача та інші [147, с. 214]. Зазначені положення були одними з перших, які детально регулювали процедуру припинення відносин оренди землі, а тому відіграють певну роль в дослідженні припинення права оренди землі. 4 листопада 1763 р. Катерина II видала сенатові указ про перепис на території України. Перепис сприяв зміцненню кріпацтва на частині території України, закріпленню земельних володінь за державцями, у яких не завжди були юридичні документи на землеволодіння, санкціонував фактичну владу над селянами [29, с. 4]. Під державцями малися на увазі «ті, хто користувався ранговими землями» [167].

Третій період формування земельного законодавства, приблизно у XIV-XVIII ст., характеризується численними нормативними актами, залежно від території України, яка входила до складу Речі Посполитої та російської імперії. Внаслідок проведеної земельної реформи на території Речі Посполитої люди могли отримувати у користування волоки, які потім передавали у спадок, проте внаслідок реформи збільшилася кількість безземельних селян, а також відбулося їх поступове закріпачення [27, с. 16]. Також набули поширення контракти, якими регулювалися відносини оренди землі та які додавалися до актових книг суду. Відповідно підстави припинення таких договорів, найімовірніше, визначалися у самих договорах. На іншій території України діяли положення російської імперії. У діючих на той час актах вперше окремо визначалися положення, які регулювали припинення договорів оренди землі. Зокрема, передбачалися положення про можливість дострокового розірвання договору оренди землі. Після проведення перепису населення відбулося закріплення залежних селян до цієї території, а відтак правове регулювання договірних відносин оренди землі втратило свою актуальність.

Наступний період розвитку законодавства, що регулювало відносини землекористування, пов'язують із проведенням селянської реформи 1861 року, завдяки якій селянство частіше вдавалось до оренди та купівлі землі у приватну

власність [104]. У виданих за результатами проведеної реформи актах «містилися основні приписи, що визначали зміст, структуру, обсяги громадського та поміщицького землеволодіння, особливості набуття селянами права власності на садибні посілості та польові наділи. Вперше на законодавчому рівні проголошувалось право повної власності селян на землю» [164, с. 44]. Проте розвиток орендних відносин, а отже і законодавства, що регулювало такі відносини, відбувався повільно, оскільки селяни все одно залишалися залежними на землях поміщиків, а плата за користування землею була великою.

На території західної частини України земельне законодавство розвивалося активніше. У 1797 р. прийнято Цивільний кодекс Східної Галиції, який, в тому числі, регулював відносини оренди землі [187, с. 398]. Зокрема, ним передбачалося право на передачу земельної ділянки в найм. Земля, а також дерева та плоди, які вирощувались на землі до моменту їх вилучення, вважалися нерухомістю. Окрім цього, у частині III главі VII ст. 231 Цивільного кодексу Східної Галиції передбачалося, що у разі найму нерухомого майна та реєстрації договору у відповідному реєстрі, на це майно могло встановлюватися яке-небудь речове право. Як відзначає О. Є. Блажівська, «цікавим був підхід до встановлення речового права на нерухомість, оскільки на території Східної Галичини і Буковини права на нерухомість підлягали державній реєстрації. Відповідно правоволодіння на нерухоме майно належало тому, кого було вказано володільцем у державних реєстрах нерухомості» [11, с. 64]. Отже, можна сказати, що найм землі за Цивільним кодексом Східної Галиції мав речовий характер. Звертаємо увагу на те, що припинити відносини найму відповідно до Цивільного кодексу Східної Галиції, можна було після закінчення встановленого у договорі строку. Крім того, передбачалося право припинити відносини найму достроково шляхом попередження наймодавця за шість місяців до закінчення строку договору [187, с. 398]. У 1811 році було видано Австрійське цивільне уложення, яке поширювало свою дію і на території Галичини (східної та західної), а також Буковини [205].

Розвиток земельного законодавства у XVIII-XIX ст. відбувався по-різному на території України. Згідно із Цивільним кодексом Східної Галіції та Австрійським цивільним уложенням регулювалися правовідносини оренди землі, а також припинення зазначених правовідносин. Відповідно до зазначених нормативних актів право оренди землі мало ознаки речового права. На іншій частині території України розвиток земельного законодавства характеризувався суттєвим відставанням, оскільки тільки після проведеної столипінської реформи селянам надавалася можливість отримувати землю у власність. Проте селяни все одно залишались залежними на землях поміщиків, а плата за користування землею залишалась занадто великою. Як зазначає О. М. Пащенко, «практично до кінця 19 століття спеціального земельного законодавства в Україні не існувало. Приватне землеволодіння в містах і сільській місцевості в основному регулювалося нормами звичаєвого і писаного цивільного права» [123, с. 29].

Розвиток законодавства, що регулювало орендні відносини, зупинився на початку XX століття. Декрет про землю від 08.11.1917 р. скасував право приватної власності на землю, а також право укладати договори оренди землі [184]. Незважаючи на неможливість укладати договори оренди землі, все ж дозволялися інші види землекористування. На цьому етапі основною формою землекористування були одноосібні селянські господарства. Це відповідало основним завданням земельного законодавства: встановити такий вид землекористування, який будувався б на трудовому принципі [64, с. 66]. Відповідно до положень Декрету про землю право користування землями отримували всі громадяни, які мали намір її обробляти власною працею, за допомогою членів сім'ї, або в товаристві. Підстав припинення землекористування у Декреті не передбачалось, проте визначалося, що особа могла втратити право на користування землею внаслідок старості чи інвалідності. Крім того визначалося, що земельний фонд підлягав періодичному переділу через приріст населення, отже, можна вважати, що землекористування могло припинитися внаслідок надання іншої земельної ділянки або зменшення площі наявної.

Важливим документом для дослідження земельного законодавства був Декрет ВЦК «Про соціалізацію землі» від 19 лютого 1918 р. Декретом ліквідовувалося право власності на землю, а земля без викупу переходила у користування всього трудового народу. Декрет передбачав, що право користування ділянкою припинялося у випадку використання землі для заборонених законом цілей (наприклад, використання як звалище нечистот) [24, с. 51-52].

Земельним кодексом 1922 року оренду землі частково відновили, зокрема у розділі II йшлося про «трудова оренду землі» [233]. Трудова оренда землі виникала на підставі договору між користувачем земельної ділянки та третьою особою. Такий вид оренди був можливим для трудових господарств, які у зв'язку із стихійним лихом, недостатністю інвентарю чи робочої сили, а також її зменшенням через смерть, мобілізацію, перехід на виборні посади чи від'їзд на трудові заробітки, не могли обробляти землю самотійно. Кодексом також регулювалося питання припинення трудової оренди землі. Зважаючи на строковий характер договору оренди, відносини землекористування припинялися після закінчення строку договору. Також згідно зі ст. 35 Земельного кодексу встановлювалися підстави дострокового припинення договору оренди землі, зокрема зазначалось, що на вимогу орендодавця чи земельних органів договір може бути достроково розірваний якщо орендар порушив вимоги, передбачені ст. 34 (орендар зобов'язувався вести господарство на землі, що орендує, не мав права передавати землю третім особам від свого імені та зобов'язувався сплачувати податки та інші платежі за землю) [233]. Як зазначає К. О. Гуца, «цей період можна визначити перехідним, коли закладались підвалини соціалістичного землеустрою. Протягом 1920-1921 рр. ухвалено низку актів, якими регламентувалися відносини користування землею на той час. З огляду на їх зміст, доречним є поділ процесу запровадження соціалістичного землеустрою у названий проміжок часу на два етапи: спочатку здійснення обліку земель, а вже потім їх розподіл між господарствами» [48, с. 20].

Варто згадати також Загальні засади землекористування і землевпорядкування, прийняті ЦВК срср 15 грудня 1928 року [231]. На думку К. О. Гуці, «з ухваленням

Загальних засад 1928 р. фактично розпочався процес колективізації, де основними землекористувачами ставали радгоспи і колгоспи» [48, с. 55]. Відносини оренди регулювались розділом VII «Оренда землі трудового користування» Загальних засад. Норми Загальних засад майже не відрізнялись від норм Земельного кодексу 1922 р. Також у Загальних засадах були відсутні норми, які б регулювали припинення оренди землі. Передбачалося, що здавати землю в оренду мають право тільки трудові господарства у разі ослаблення через стихійне лихо, недостатньої кількості інвентарю чи зменшення робочої сили. Допускалася передача всієї землі чи її частини за плату (грошову чи натуральну). Загальні засади встановлювали, що договір оренди міг бути укладений не більше ніж на 6 років, а волосні та районні виконавчі комітети могли зменшити цей строк до 3 років для тих господарств які, не дивлячись на допомогу, з року в рік здавали землі в оренду [231]. Таким чином, встановлювався контроль з боку органів влади за орендою землі.

Основи законодавства союзу рср та союзних республік про землю, прийняті 13.12.1968 р. верховною радою срср, дещо видозмінили відносини землекористування [237]. А. М. Третяк зазначає, що «цей закон був розрахований не на господарську самостійність селян і не на різноманітність форм користування землею, а на жорстку централізацію і командне управління сільським господарством» [174, с. 57]. Проте в Основах законодавства передбачалося, що земля може бути передана у користування строково або безстроково. Строкове землекористування могло бути короткостроковим та довгостроковим. Земля передавалася з державного фонду відповідним суб'єктам землекористування, а також передбачалося, що колгоспи, радгоспи чи інші підприємства, організації, установи із закріплених за ними земель могли передавати у вторинне землекористування земельні ділянки. У ст. 14 Основ законодавства визначалися підстави припинення права землекористування для підприємств, організацій та установ, а у ст. 15 окремо виділялися підстави припинення землекористування для громадян [237]. Проаналізувавши підстави припинення землекористування, що були передбачені в Основах законодавства, можна

стверджувати, що, порівняно з попередніми правовими актами, законодавче регулювання використання землі та підстав припинення землекористування були визначені детальніше. Відповідно до проведених ліквідаційних заходів щодо приватної власності, відносини оренди землі також перебували у стані стагнації.

У 1970 р. був прийнятий Земельний кодекс УРСР [234]. Як зазначає А. М. Третяк кодекс «не вніс, та і не міг, при існуючому політичному режимі, внести щонебудь нове і важливе для земельних відносин в Україні...» [174, с. 57]. У Земельному кодексі 1970 р. оренда землі все ще була під заборобою, проте главою 3 «Право землекористування» регулювалися відносини користування землею. Земельним кодексом встановлювалося безстрокове та тимчасове землекористування. За загальним правилом земля надавалась у користування органами влади в порядку відведення, а також суб'єкти первинного землекористування (колгоспи, радгоспи та інші підприємства, організації та установи) могли передати свої землі у вторинне користування. Право землекористування посвідчувалося державним актом для колгоспів, радгоспів чи інших суб'єктів, актом того органу, який надав земельну ділянку у користування, якщо йшла мова про тимчасове короткострокове користування, або записом у відповідних реєстраційних книгах (для громадян) [234].

Земельний кодекс УРСР 1970 р. також регламентував підстави припинення землекористування. Згідно зі ст. 35 Земельного кодексу визначалися підстави припинення права землекористування підприємств, організацій і установ. Крім того, передбачалося, що право землекористування може бути припинене у випадку використання земельної ділянки не відповідно до тієї мети, для якої вона надана, в разі безгосподарного використання землі, а також при необхідності винесення підприємств за межі жилого району із санітарно-гігієнічних умов. Припинення права користування землею відбувалося за рішенням (постановою) органів, які надали земельні ділянки, або за рішенням (постановою) органів, які мають право вилучати земельні ділянки. Окремо були передбачені підстави припинення права землекористування для громадян [234]. Право користування земельною ділянкою

могло також бути припинено при невикористанні протягом двох років підряд земельної ділянки або використанні її не відповідно до тієї мети, для якої вона надана. Припинення права користування землею провадилось за рішенням (постановою) органів, які надали земельні ділянки або за рішенням (постановою) органів, які мають право вилучати земельні ділянки [234].

Заборона оренди землі зберігалася до кінця 1980-х рр. Уперше це поняття було знову «узаконено» у постанові ЦК КпрС та Ради Міністрів СРСР «Про додаткові заходи щодо розвитку особистих підсобних господарств громадян, колективного садівництва та городництва» від 10.11.1987, де колгоспам рекомендувалося, а радгоспам та іншим сільськогосподарським підприємствам – дозволялося «використовувати орендний підряд» [247]. Оренда згодом була також передбачена (на рівні загальних декларацій) у 1988 р. в Законі СРСР «Про кооперацію в СРСР» (п. 2 ст. 35) та у Примірному статуті колгоспу (п. 11), прийнятому IV Всесоюзним з'їздом колгоспників. Варто згадати про Основи законодавства союзу РСР і союзних республік про оренду від 23.11.1989, які регулювали в тому числі відносини землекористування [238]. У ст. 13 Основ законодавства визначалися порядок і умови зміни, розірвання, припинення і продовження договору оренди. Зокрема передбачалось, що зміна умов договору оренди, його розірвання і припинення допускаються за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди міг бути розірваний за рішенням державного арбітражу або суду у випадках порушення другою стороною умов договору. Крім того, визначалося, що реорганізація організації-орендодавця, а також зміна власника орендованого майна не є підставою для зміни умов чи розірвання договору [238]. Слід зазначити, що у перелічених нормативних актах оренда землі не мала ознак речового права, а отже вважалася зобов'язальним правом.

Важливо згадати також прийнятий 18.12.1990 р. Земельний кодекс, яким було закріплено право укладати договори оренди землі [235]. Оренда землі стала доступною для національних та міжнародних суб'єктів, орендодавцями були сільські, селищні, міські, районні Ради народних депутатів. Крім того, передбачалося, що

органи влади реєструють право землеволодіння, право землекористування та договори оренди землі. Згідно зі ст. 27 Земельного кодексу припинення права володіння або права користування земельною ділянкою здійснювалося Радою народних депутатів. Також передбачалося, що право користування орендованою землею припиняється при розірванні договору оренди землі [235].

З 1917 до 1990 років в Україні змінювалися форми власності на землю та умови її використання. Протягом зазначеного проміжку часу оренда землі, у її класичному вигляді, не використовувалася. Зокрема, з 1918 року ліквідували право приватної власності на землі, а з 1922 року землекористування набуло форми «трудої оренди». Тільки у 1987 році поняття «оренда землі» набуло традиційного змісту. Таким чином, протягом майже цілого століття оренда землі на території України перебувала під забороною, а отже і розвиток законодавства теж [73, с. 248].

Наступний етап розвитку земельного законодавства розпочинається після прийняття 24.08.1991 р. Акта проголошення незалежності України. Приймається новий Земельний кодекс України від 13.03.1992 р., в якому визначалися окремі положення, що стосувалися оренди землі. Детальніша регламентація оренди землі відбулася після прийняття Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. У ст. 26 Закону чітко визначалися підстави припинення оренди землі [251]. Крім того, у Законі України «Про оренду землі» визначалися підстави розірвання договору оренди землі [251]. Редакція Закону від 06.10.1998 була змінена, і нова редакція Закону України «Про оренду землі» набула чинності 01.01.2003 та в подальшому змінювалася шляхом внесення змін та доповнень до Закону. У чинній редакції Закону України «Про оренду землі» у розділі V детально регламентується порядок припинення оренди землі. Зокрема, у ст. 31, 32 визначаються підстави припинення договору оренди землі та підстави розірвання договору оренди землі. Варто зауважити, що перша редакція Закону України «Про оренду землі» не визначала право оренди землі як обмежене речове право. Натомість у чинній редакції Закону «Про оренду землі» право оренди

землі підлягає реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [73, с. 249].

У період із 24.03.2022 р. земельне законодавство України зазнало змін у зв'язку із введенням воєнного стану від 24.02.2022 р. Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» внесено зміни до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України та змінено правове регулювання відносин оренди землі. Відповідно до п. 27 розділу Х «Перехідні положення» вважаються поновленими договори оренди землі на один рік, без волевиявлення сторін, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, або щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення у визначених законодавством випадках. Щодо цього положення М. В. Шульга вважає, що «на період воєнного стану правова регламентація земельних відносин з метою забезпечення публічних інтересів цілком виправдана і об'єктивно необхідна» та погоджується із введеними обмеженнями прав [196, с. 91]. У період, коли призупинено функціонування Державного земельного кадастру, на всій території України змінився порядок передання в оренду земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року та земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Зокрема, на час дії воєнного стану право оренди землі підлягає державній реєстрації, за винятком випадків, якщо договір укладений, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України. Якщо ж договір укладено у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено, то право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки районною військовою адміністрацією. Крім того, у визначених випадках передача земельних ділянок державної та комунальної власності відбувається без проведення земельних торгів. Орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності відповідно до нововведень

можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою [232].

Протягом останніх тридцяти років земельне законодавство, що регулювало відносини оренди землі постійно змінювалося. Оренда землі регулюється спеціальним нормативним актом – Законом України «Про оренду землі», а також Земельним кодексом України. Підстави припинення оренди землі визначені у Законі України «Про оренду землі».

Отже, на основі проведеного історичного аналізу правових пам'яток можна виділити такі історичні періоди розвитку земельного законодавства, що регулювало відносини оренди землі:

- 111 р. до н.е. – VII ст. н.е – період формування перших письмових згадок про регулювання оренди землі. У зазначений період створено перші правові пам'ятки, які регулювали відносини землекористування. В цей час зароджуються зобов'язальні правовідносини оренди землі, з яких поступово виокремлюється емфітевзис та суперфіцій, які набули ознак обмежених речових прав;

- VII ст. – XIV ст. – період розвитку земельного законодавства, що регулювало відносини землекористування. Характеризується початком встановлення феодальної залежності селян. Основним нормативним актом початку цього періоду вважалася Руська Правда, положення якої були частково запозичені з Землеробського закону Візантії. В подальшому широкого застосування набуває «чиншове право», яке мало ознаки емфітевзису та передавалося спадкоємцям, а також земельні контракти, які регулювали відносини оренди маєтностей;

- XIV – XVIII ст. – період, що характеризується дією різних нормативних актів, залежно від території України, яка входила до складу Речі Посполитої та російської імперії. Набули поширення контракти, якими регулювалися відносини

оренди землі та які додавалися до актових книг суду. Відповідно підстави припинення таких договорів визначалися у самих договорах. На іншій території України діяли положення російської імперії. У діючих на той час актах вперше окремо визначалися положення, які регулювали припинення договорів оренди землі;

- XVIII – XIX ст. – розвиток земельного законодавства відбувався по-різному на території України. Цивільний кодекс Східної Галиції та Австрійське цивільне уложення регулювали правовідносини оренди землі. Відповідно до зазначених нормативних актів право оренди землі мало ознаки речового права. На іншій частині території України розвиток земельного законодавства характеризувався суттєвим відставанням, оскільки тільки після проведеної Столипінської реформи селянам надавалася можливість отримувати землю у власність;

- з 1917 до 1990 рр. XX ст. в Україні змінювалися форми власності на землю та умови її використання. Протягом зазначеного проміжку часу оренда землі у її класичному вигляді не використовувалася. Зокрема, з 1918 року ліквідували право приватної власності на землі, а з 1922 року землекористування набуло форми «трудової оренди». Тільки після 1987 року поняття «оренда землі» набуло традиційного змісту. Таким чином, протягом майже цілого століття оренда землі на території України перебувала під заборонаю, а отже і розвиток законодавства теж;

- з 1991 до сьогодні земельне законодавство, що регулювало відносини оренди землі постійно змінювалося. Відповідно до проаналізованих нормативних актів оренда землі регулюється Законом України «Про оренду землі», а також Земельним кодексом України. Оренда землі спочатку визначалася як зобов'язальне право, проте в подальшому право оренди землі набуло ознак обмеженого речового права, яке підлягало відчуженню. З 24.03.2022 р. на території України відбувся перехід правового регулювання земельних відносин до умов воєнного стану, тому внесено зміни до розділу «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо регулювання відносин оренди землі.

1.3 Поняття та особливості права оренди землі

Поняття «земля» неодноразово досліджувалося у правовій, економічній, політичній, природничій та багатьох інших науках. У межах юридичної науки дослідження основних понять важливе для вдосконалення правового регулювання земельних відносин. Якщо вести мову про типові земельні відносини, то актуальними і досі є відносини оренди землі. Оренда землі в умовах становлення ринку землі набуває необхідності, що назріла з економічної, екологічної та соціальної точок зору [195, с. 34]. Вважаємо, що дослідження припинення права оренди землі повинне відбуватися з урахуванням загальної характеристики оренди землі та усіх дотичних категорій. Зокрема, у межах підрозділу необхідно провести науковий аналіз таких понять як «оренда землі», «право оренди землі» та визначити їх ознаки.

Насамперед необхідно розглянути поняття «оренда землі». У Земельному кодексі України (далі - ЗК України) не визначається поняття «оренда землі», проте воно визначається у ст. 1 Закону України «Про оренду землі» як «засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності» [251]. Н. В. Ільків зазначає, що «оренда землі – це окрема організаційно-правова договірною форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником – орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином чи юридичною особою) у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі – орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів» [199, с. 120; 63, с. 45]. Аналогічне поняття «оренди землі» сформульоване у колективній праці за редакцією Н. І. Титової «Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України» [62, с. 134-135]. У науці земельного права поняття «оренда землі» розглядається також як «форма землекористування, при якій власник землі (орендодавець) передає її на певний тимчасовий строк іншій особі (орендареві) для ведення господарства за

особливу винагороду, тобто за орендну плату» [193, с. 103]. А. М. Мірошніченко визначає поняття «оренда землі» у двох значеннях: як «засноване на договорі [право] строков[ого], платн[ого] володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності», та у значенні правовідносин: «оренда землі є правовідносинами, що складаються у зв'язку із використанням земельної ділянки на титулі права оренди» [113, с. 237]. Проте варто зазначити, що вчений ототожнює поняття «оренда землі» та «право оренди землі» та виводить загальне поняття на підставі ст. 1 Закону України «Про оренду землі» та ч. 1 ст. 93 ЗК України.

В. В. Вилегжаніна у дисертаційному дослідженні зазначає, що оренда землі є «системою правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають у зв'язку із укладенням договору щодо строкового платного володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (договору найму (оренди))» [37, с. 50]. Вчена також розглядає оренду як окремий правовий інститут [37, с. 20]. Аналогічна позиція простежується у дослідженнях П. Ф. Кулинича [100, с. 353]. Доречно зазначити, що, наприклад, А. М. Мірошніченко при дослідженні системи земельного права не виділяє окремий інститут оренди землі, а вважає, що загальна частина земельного права включає в себе інститут права землекористування [113, с. 33]. Відповідно до наведених тверджень можна зробити висновок, що оренда землі може розглядатися як інститут земельного права, вид правовідносин та форма землекористування. Віднесення оренди землі до інституту земельного права є цілком логічним твердженням, з урахуванням того факту, що норми земельного права регулюють відокремлений вид суспільних відносин – орендні. Оренда землі є також видом правовідносин, з визначеними правами та обов'язками суб'єктів, що виникає на підставі договору оренди землі. Форма землекористування є, на нашу думку, найвужчою характеристикою оренди та позначає спосіб організації та користування земельною ділянкою.

Дослідження поняття «оренди землі» неможливе без встановлення її юридичних ознак. В юридичній науці визначають такі ознаки оренди землі: «це – виключно договірна форма використання земель; оформляється договором оренди земельної ділянки; це користування та володіння є платним; оренда передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування; об'єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем для здійснення, перш за все, підприємницької діяльності; повна господарська самостійність орендаря; це – окрема форма землекористування; орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи; орендар земель набуває право власності на отриману з орендованих земель сільськогосподарську продукцію і доходи; використання земельної ділянки на умовах оренди не повинно змінювати цільове призначення земельної ділянки» [62, с. 134-135]. Більшість із зазначених ознак передбачені у визначені поняття «оренда землі» відповідно до Закону України «Про оренду землі».

Відповідно до наведених раніше визначень та ознак оренди землі можна вважати, що оренда землі – договірна форма землекористування, за якої власник земельної ділянки (уповноважений орган державної влади або місцевого самоврядування, юридична чи фізична особа) – орендодавець передає у строкове платне володіння та користування земельну ділянку іншій особі – орендареві для здійснення підприємницької чи інших видів діяльності з метою отримання продукції та доходів.

На основі дослідженого можна виділити такі ознаки оренди землі:

- договірна форма землекористування;
- об'єктом орендних правовідносин є земля (земельна ділянка та земельна частка (пай));
- землекористування є оплатним;
- має строковий характер;
- метою є отримання продукції та доходів від здійснюваної діяльності.

Наступним до розгляду пропонується поняття «право оренди землі». Згідно зі ст. 93 ЗК України право оренди землі визначається «як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності» [232]. Слід врахувати, що поняття «оренда землі» та «право оренди землі» на законодавчому рівні визначаються синонімічно, на що неодноразово звертали увагу науковці [191, с. 118-124]. Поняття «право оренди землі», визначене у ЗК України, є загальним та не відображає його особливостей як окремої правової категорії. Необхідно розуміти, що поняття «право оренди землі» повинно мати певні відмінності, адже не можна використовувати набір однакових ознак для позначення різних дефініцій. Первинний аналіз положень ЗК України та Закону «Про оренду землі» дозволяє стверджувати, що поняття «оренда землі» є ширшим від поняття «право оренди землі». Такі висновки можна зробити на основі того факту, що право оренди землі виникає у правовідносинах оренди землі, а отже, не може характеризуватися ширшим змістом ніж оренда землі. У правовій доктрині чимало науковців розмежовують поняття «оренда землі» та «право оренди землі» [2, с. 35].

Право землекористування в юридичній науці розглядається у трьох аспектах: 1) як правовий інститут; 2) як правовідносини, в яких реалізується суб'єктивне право; 3) як суб'єктивне право, що належить конкретному суб'єкту [30, с. 106]. Як зазначає В. Д. Швець, змістом права землекористування є «забезпечена та гарантована державою можливість конкретного суб'єкта володіти, користуватись, у тому числі й розпоряджатися земельною ділянкою в умовах встановлених законодавством» [192, с. 143]. Право оренди землі В. Д. Сидор визначає як особливий вид земельних правовідносин [163, с. 231]. Якщо розглядати оренду землі як правовий інститут та вид правовідносин, то право оренди землі не може одночасно мати такі ж ознаки. Оскільки право оренди землі виникає в межах орендних правовідносин, його слід досліджувати з урахуванням особливостей цих правовідносин.

У науці земельного права «право оренди землі» визначається як «окрема правова договірна форма використання земельної ділянки відповідно до вимог земельного законодавства, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем або уповноваженими ним особами у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або інших видів діяльності з привласненням останнім одержаної продукції чи доходів» [60, с. 145]. Наведене визначення поняття «право оренди землі» не відрізняється від визначення поняття «оренда землі», що, на нашу думку, є хибним. В. І. Андрейцев розглядає «право орендного землекористування сільськогосподарських товаровиробників» крізь призму «юридичної можливості даних суб'єктів тимчасово володіти і користуватися земельною ділянкою на підставі договору оренди...» [4, с. 126].

П. Ф. Кулинич визначає «право оренди землі» як «право орендаря на користування земельною ділянкою, а тому воно складає зміст орендних відносин, а не їх об'єкт» [98, с. 7]. Обидва дослідники трактують право оренди землі через зміст орендних правовідносин. У дисертаційному дослідженні М. Я. Ващишин розглядає припинення права оренди землі як припинення суб'єктивного права конкретної особи [30, с. 149]. Відповідно до ст. 6 Закону України «Про оренду землі» орендарі набувають право оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених законами України та договором оренди землі [251]. Тлумачення цієї норми дозволяє зробити висновок, що право оренди землі виникає одночасно з виникненням орендних правовідносин, зважаючи на те, що орендар – суб'єкт правовідносин, набуває це право. Фактично право оренди землі, яке виникає в орендних правовідносинах, є складовою їхнього змісту та є суб'єктивним правом, що дозволяє орендарю володіти і користуватися земельною ділянкою, а також наділяє його обмеженими правомочностями щодо розпорядження (зокрема, передача в суборенду, відчуження права оренди земель сільськогосподарського призначення, передача в заставу тощо).

Традиційно право розглядають в об'єктивному та суб'єктивному значенні. В Юридичній енциклопедії суб'єктивне право визначається як «міра дозволеної

поведінки особи, закріплена в юридичних нормах» [201]. У теорії держави і права суб'єктивне право визначають як «міру можливої поведінки суб'єкта суспільних відносин, що передбачені нормами об'єктивного права [171, с. 115]. Варто зауважити, що суб'єктивне право існує у нерозривному зв'язку з об'єктивним правом, оскільки воно реалізується в межах норм об'єктивного права, встановлених і санкціонованих державою. Суб'єктивне право визначає міру можливої поведінки суб'єкта правовідносин, передбачену нормами об'єктивного права. Згідно з наведеним можна стверджувати, що право оренди землі виникає в орендних правовідносинах та є їх елементом, зокрема складовою змісту - суб'єктивним правом, яке визначає міру можливої поведінки орендаря.

За твердженням А. М. Статівки, «у договорі права та обов'язки сторін становлять його юридичний, а інтереси і суспільні відносини – матеріальний зміст, що у сукупності утворює правову форму у вигляді договору» [170, с. 11]. У такому випадку право оренди землі можна розглядати частиною юридичного змісту орендних правовідносин. На думку О. О. Кота, «межа суб'єктивного права як моделі поведінки визначається тими правомочностями, які входять до змісту цього права» [94, с. 128]. В. В. Вилегжаніна вважає, що право оренди землі «це вид та міра можливої поведінки уповноваженого суб'єкта, яка включає: а) правомочність володіння і користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності; б) правомочність вимагати від зобов'язаного суб'єкта виконання покладених на нього обов'язків; в) правомочність звернутися за захистом свого права до відповідних органів» [37, с. 51]. Складовими елементами суб'єктивного права у правовідносинах є такі правомочності: правомочність на власні позитивні дії (правовикористання), тобто можливість чинити самим суб'єктом фактично і юридично значущі дії; правомочність на чужі дії (правовиконання), тобто можливість зацікавленої особи жадати від зобов'язаного суб'єкта виконання покладених на нього обов'язків; правомочність домагання (правозахист), тобто можливість звертатися за підтримкою і захистом держави у разі порушення суб'єктивного права з боку

правозобов'язаної особи [165, с. 353]. В межах права оренди землі такими правомочностями є: право на власні дії (володіти та користуватися об'єктом оренди землі та обмежене право розпорядження), право на чужі дії, право на захист свого права.

Звертаємо увагу на той факт, що відповідно до законодавства України право оренди землі підлягає відчуженню та може передаватися у спадок. Відповідно до ч. 5 ст. 93 ЗК України право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку). Також у ч. 5 цієї статті визначено, що відчужувати право оренди може користувач без погодження з власником земельної ділянки, крім земельних ділянок державної та комунальної власності. Більше того, відповідно до ст. 7 Закону «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки може переходити до інших осіб (спадкоємців або осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями). Відтак варто узагальнити наведені норми законодавства, зокрема, право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути відчужене або передане у заставу (іпотеку) орендарем, а також право оренди земельної ділянки може перейти до інших осіб, у випадках, визначених Законом. Згідно зі ст. 125 ЗК України та ст. 6, 7, 8-1, 17, 19 Закону «Про оренду землі» право оренди землі, у тому числі право суборенди, підлягає державній реєстрації. З моменту державної реєстрації права оренди землі у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень об'єкт договору оренди землі (земельна ділянка, земельна частка (пай)) вважається переданим у володіння та користування. Як відомо, державна реєстрація права є однією з ознак обмежених речових прав. Тому, виходячи з наведеного, можна припустити, що право оренди землі також має ознаки обмеженого речового права такого, як емфітевзис та суперфіцій.

Поряд із типовими ознаками зобов'язального права, законодавець наділив право оренди землі ознаками обмеженого речового права. Вчені зазначають, що «...будь-яке речове право не може існувати лише у зобов'язальних правовідносинах, не

передбачаючи паралельне існування такого права і в межах речового правовідношення, інакше закономірно постане питання про втрату речовим правом свого абсолютного характеру» [180, с. 269]. На думку Г. Г. Харченка, «за договором оренди землі виникає право оренди землі у межах зобов'язального правовідношення, а факт появи права оренди землі обумовлює і одночасне виникнення речового правовідношення» [180, с. 270]. Схожої позиції дотримується О. В. Ільків, зокрема, вчений вважає, що «набуття речових прав у рамках зобов'язального правовідношення зумовлює його правовий режим в абсолютному та відносному аспектах, на основі застосування речових та зобов'язальних норм. Договір може бути юридичним фактом, який є підставою виникнення зобов'язальних та речових правовідносин» [65, с. 148]. Якщо вести мову про звичайні договірні правовідносини, в результаті яких виникло речове право, то вони «не є самоціллю взаємовідносин сторін, а виступають правовою формою опосередкування цивільного обороту в сфері виникнення речових прав» [65, с. 148]. Інакше кажучи, у договірному правовідношенні купівлі-продажу земельної ділянки, в результаті якого виникає право власності на землю, сам договір є тільки правовою формою передачі земельної ділянки та права на неї. Також варто зазначити, що в результаті оформлення права власності на відчужену земельну ділянку договір купівлі-продажу вважається виконаним. Що стосується права оренди землі, то метою є набуття земельної ділянки у володіння і користування для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Для комплексного аналізу варто дослідити характеристики обмежених речових прав – емфітевзису та суперфіцію та виявити подібність чи відмінність із ознаками права оренди землі. Як зазначає Н. В. Ільків, «емфітевзис закріплює земельну ділянку за носієм цього права настільки міцно, що їх встановлення робить право власності на земельну ділянку майже номінальним, що вказує на більшу гарантованість права емфітевзису порівняно з правом оренди» [64, с. 47]. Аналогічно вчена розглядає суперфіцій та вказує, що «суперфіцій регулював відносини особи, яка на договірній основі звела будівлю для власних потреб на земельній ділянці, що перебувала у

власності іншої особи або міської общини. Договір передачі земельної ділянки під забудову спочатку розглядався як звичайний договір оренди, за яким наймач мав тільки зобов'язальну вимогу до власника, згодом він був виокремлений з ряду звичайних короткострокових орендних договорів у такі, за якими наймач отримував речове право» [64, с. 48]. Емфітевзис та суперфіцій є обмеженими речовими права, а це означає, що вони є похідними від права власності, але також встановлюють міцний зв'язок між особою та земельною ділянкою. Для дослідження важливо встановити чи належить право оренди землі до обмежених речових прав чи є тільки зобов'язальним, заважаючи те, що зараз право оренди землі має ознаки як одного, так і іншого права.

Очевидно, що вирішення зазначеної правової проблеми слід шукати у площині співвідношення ознак «зобов'язальності» та «речовості» у праві оренди землі на сучасному етапі його розвитку [101, с. 255]. Наприклад, деякі науковці визначають ряд ознак, якими характеризуються речові права на чужі земельні ділянки, як-от те, що: вони є похідними від права власності; цим правам характерна і певна самостійність; особи, які мають речові права на чужі земельні ділянки, користуються правом захисту цих прав, в тому числі й від власника; мають абсолютний характер (тобто інші зобов'язані утримуватися від порушення права, в тому числі і власник землі) [62, с. 249]. Сутність речових прав на чуже майно традиційно розуміють через посередництво антитези речових та зобов'язальних прав [117, с. 251]. Досліджуючи право оренди землі, складно однозначно встановити, що сукупність певних ознак характеризує його як зобов'язальне або речове право.

Розглядаючи право оренди землі, І. В. Спасибо-Фатєєва зазначає, що право оренди є зобов'язальним, а його бачення як речового права є спірним [168, с. 123]. Натомість А. М. Мірошніченко вважає, що оренда в її існуючому «речовому» вигляді мало чим відрізняється від таких речових прав як суперфіцій та емфітевзис, тому вчений пропонує скасувати всі норми, що перетворюють оренду на речове право. На підтвердження думки вчений зазначає, що в «більшості розвинених країн право оренди землі є зобов'язальним правом і, як таке, не підлягає реєстрації» [115, с. 30].

Розглядаючи вітчизняне законодавство та законодавство зарубіжних країн, що регулює діяльність приватних (приватно-орендних) сільськогосподарських підприємств, В. М. Єрмоленко висловив дуже цікаву думку про те, що «в світовій практиці орендар залежить від волі орендодавця, а у вітчизняній навпаки – орендодавцеві жорстко диктує свою волю орендар» [56, с. 241]. Можна погодитися з тим, що законодавець надає непропорційну владу орендарю, тим самим ставлячи орендодавця у невідгідне становище. Окрім державної реєстрації права оренди землі, воно може переходити до інших осіб, а також відчужуватися чи передаватися в заставу (іпотеку), якщо це земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Р. М. Гнідан дійшов висновків, що право оренди земельної ділянки належить до речових прав, оскільки, на відміну від найму (оренди) інших видів майна, право оренди земельної ділянки може бути відчужене [40, с. 96-97]. Водночас слід зазначити, що вчений дійшов таких висновків у дисертаційному дослідженні відповідно до чинної на той момент ч. 5 ст. 93 ЗК України, в якій передбачалося право на відчуження права оренди землі, у тому числі на земельних торгах. До ч. 5 ст. 93 ЗК України було внесено зміни від 28.04.2021 та від 02.05.2023, відповідно до яких відчужується чи передається у заставу (іпотеку) тільки право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. З урахуванням наведеного необхідно звернути увагу на те, що висновки про обмежену речову природу права оренди землі були зроблені науковцями, здебільшого, до 2020 року. Оскільки частина ознак права оренди землі втратила свою актуальність, то й висновки підлягають перегляду. Ми також погоджуємося з позицією А. М. Мірошніченка та В. М. Єрмоленка про те, що право оренди землі у сучасному вигляді мало чим відрізняється від емфітевзису та суперфіцію, а це призводить розмивання меж різних правових інститутів, як-от, емфітевзису та оренди.

За твердженням К. О. Дремлюги, право оренди земельної ділянки хоч і належить до зобов'язальних прав за загальноприйнятою цивілістичною класифікацією, проте воно має комплексний характер і містить ознаки як зобов'язального, так і речового

права [50, с. 78]. На думку Г. Г. Харченка, «з огляду на абсолютний характер речового права і притаманну йому таку ознаку, як взаємопроникнення, цілком логічно пояснюється сам факт існування речових прав у зобов'язальних (відносних) правовідносинах» [181, с. 283]. Наукова позиція Г. Г. Харченка, К. О. Дремлюги полягає в тому, що право оренди землі характеризується ознаками зобов'язального та речового права. П. Ф. Кулинич дотримується подібної позиції та вважає, що «вирішення зазначеної правової проблеми слід шукати у площині визнання співвідношення ознак «зобов'язальності» та «речовості» у праві оренди землі на сучасному етапі його розвитку» [101, с. 255]. Проте вчений зазначає, що водночас його пропозиція не передбачає визнання права оренди землі правом із подвійною юридичною природою, тобто правом, у структурі якого ознаки речовості та зобов'язальності рівномірно розміщені на всьому ланцюгу існування суб'єктивного права оренди землі, включаючи його виникнення, здійснення та припинення, а «речевість» та «зобов'язальність» права оренди землі характеризують різні етапи його функціонування [101, с. 255]. Зазначену позицію можна трактувати таким чином, що право оренди землі слід розглядати як зобов'язальне на етапі укладення договору та відносин між орендарем та орендодавцем, та як речове право після його державної реєстрації та у відносинах орендаря з третіми особами.

На сьогоднішній день єдиною речовою характеристикою права оренди землі є державна реєстрація права у Держаному реєстрі речових прав та їх обтяжень, а це, на нашу думку, не може вважатися підставою віднесення права оренди землі до обмежених речових прав. Крім того, з 24.03.2022 законодавство України зазнало суттєвих змін у зв'язку із введенням воєнного стану. Серед законодавчих нововведень важливе місце займають положення, спрямовані на адаптацію орендних правовідносин до умов воєнного стану. Зокрема, відповідно до пп. 8 п. 27 розділу X «Перехідні положення» ЗК України право оренди земельної ділянки, яке виникає у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, не підлягає державній реєстрації. Водночас таке право виникає з

дня державної реєстрації договору оренди землі. Отже, якщо до запровадження воєнного стану право оренди земельної ділянки підлягало обов'язковій державній реєстрації, то зміни тимчасово усунули цю вимогу, дозволяючи орендним правовідносинам функціонувати без реєстрації самого права в умовах призупинення роботи Державного земельного кадастру. Хоча ефективність такого підходу покаже практика, це може стати початком функціонування нового механізму оформлення права оренди землі, за якого державна реєстрація більше не буде обов'язковою. Стосовно відчуження права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, то це стосується тільки однієї категорії земель. Найімовірніше законодавець залишив поки можливість відчужувати право оренди земель сільськогосподарського призначення під впливом відкриття ринку землі та для забезпечення стабільності та оборотоздатності земель сільськогосподарського призначення.

М. В. Мороз зазначає, що «при віднесенні тих або інших прав суб'єкта на чуже майно до категорії речових, слід виходити, перш за все, з характеристик їх сутності, а не за формальною ознакою – визначення Законом того чи іншого права особи на річ, як речового» [117, с. 249]. На думку вченого, «правовідносини найму (оренди) є виключно зобов'язальними, вони пов'язують виключно наймача та наймодавця. Абсолютними речовими правами є правовідносини наймача як титульного володільця орендованого майна та усіх інших третіх осіб, які зобов'язані утримуватися від порушення його прав на це майно» [117, с. 251]. Можна також погодитися з Т. Є. Харитоновною, що «здійснення суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки крізь призму поєднання прав і обов'язків учасників земельних правовідносин, тобто власників землі і землекористувачів, а також невизначеного кола осіб є однією з передумов забезпечення балансу суспільних та приватних інтересів у використанні та охороні земель...» [178, с. 243]. Тому розглядати право оренди землі тільки через формальні характеристики, які, в тому числі, забезпечують баланс прав та обов'язків орендаря та орендодавця, а також третіх осіб видається нелогічним. На нашу думку,

саме концепція П. Ф. Кулинича найбільш точно відображає правову природу права оренди землі. Згідно з цією концепцією, у межах орендних правовідносин право оренди землі має зобов'язальний характер, однак у взаємовідносинах орендаря з третіми особами воно проявляє ознаки обмеженого речового права. Це положення знаходить підтвердження у ст. 27 Закону України «Про оренду землі», де передбачено, що орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону [251]. Таким чином, законодавець визнає подвійний характер права оренди землі: як зобов'язального у рамках договірних відносин і як речового – у частині захисту прав орендаря від третіх осіб. На підставі проведеного дослідження у межах дисертаційної роботи пропонується розглядати право оренди землі зобов'язальним правом у межах орендних правовідносин, яке набуває ознак обмеженого речового права у випадку захисту орендарем своїх прав від незаконного володіння, користування чи інших посягань з боку третіх осіб.

Наступними пропонуються до розгляду ознаки права оренди землі. Право оренди землі відповідно до теорії земельного права характеризується такими юридичними ознаками: «1) це окрема договірна форма землевикористання; 2) об'єктом права оренди за договором виступає певна земельна ділянка; 3) визначення (індивідуалізація) земельної ділянки як об'єкта права оренди здійснюється на підставі кадастрового номеру земельної ділянки; 4) сторонами договору оренди земельної ділянки є орендодавець і орендар; 5) використання земельної ділянки на праві оренди повинно здійснюватися відповідно до її цільового призначення; 6) зміст права оренди землі становлять правомочності володіння і користування орендаря; 7) це користування та володіння є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати; 8) строковий характер права оренди землі; 9) зворотній характер орендних відносин: наслідком припинення договору оренди земельної ділянки є обов'язок орендаря повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором; 10) право оренди землі оформляється договором оренди

земельної ділянки; 11) земельна ділянка як об'єкт права оренди може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності; 12) повна господарська самостійність орендаря; 13) орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель продукцію чи доходи» [60, с. 144-145]. Зазначені ознаки частково дублюють юридичні ознаки оренди землі. Зазначимо, що право оренди землі не може вважатися договірною формою землекористування, оскільки право оренди землі виникає в орендних правовідносинах, а індивідуально визначена земельна ділянка є об'єктом орендних правовідносин, а не права оренди. Крім того, об'єктом орендних правовідносин є не тільки земельна ділянка, а й земельна частка (пай), відповідно до законодавства України. Варто зазначити, що для здійснення користування земельною ділянкою на праві оренди землі вимагається не тільки використовувати її відповідно до цільового призначення, а й дотримуватися інших обов'язків орендаря, визначених у ст. 24, 25 Закону. Відтак вважаємо за можливе врахування не тільки цільового призначення землі, а й інших характеристик оренди землі чи права оренди землі. Інші ознаки радше характеризують оренду землі, а не право оренди землі. Якщо право оренди землі вважати складовою змісту правовідносин оренди землі, то його юридичні ознаки відображатимуть особливості суб'єктивного права. Аналогічної позиції дотримується В. В. Вилегжаніна та зазначає, що «зміст правових категорій «оренда» та «право оренди» є різним: оренда є окремим інститутом цивільного права, тобто системою правових норм, які у межах єдиного предмету і методу правового регулювання регламентують певну групу суспільних відносин; право оренди – це суб'єктивне цивільне право, що складається із тріади визначених законом правомочностей» [37, с. 51].

Відповідно до проведеного дослідження право оренди землі можна визначити як засноване на договорі оренди землі суб'єктивне право володіння та користування землею, що виникає в орендаря з моменту державної реєстрації такого права. Юридичними ознаками права оренди землі слід вважати:

- право оренди засноване на договорі оренди землі;
- виникає з моменту державної реєстрації;
- є суб'єктивним правом в орендних правовідносинах;
- складається з тріади правомочностей (право на власні дії, право на чужі дії, право на захист);
- належить орендарю;
- право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) орендарем.

Отже, у межах підрозділу досліджено та розмежовано поняття «оренда землі» та «право оренди землі», встановлено їх характерні ознаки.

РОЗДІЛ 2 ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

2.1 Поняття та класифікація підстав припинення права оренди землі

Припинення оренди землі є закономірним явищем, проте недостатньо дослідженим. Тому в межах дисертаційного дослідження необхідно визначити основні поняття: «припинення права оренди землі» та «підстави припинення права оренди землі». Пропонується також дослідити класифікацію підстав припинення права оренди землі. Зважаючи на те, що право оренди землі виникає в орендних правовідносинах, то й припинятиметься воно в межах цих правовідносин. Варто врахувати той факт, що припинення права та припинення правовідносин завжди знаходитимуться у взаємозв'язку, оскільки одне не може існувати без іншого. Тому вважаємо за необхідне дослідити припинення права оренди землі в межах припинення правовідносин оренди землі.

Часто науковці наголошують на тому, що слід відрізнити припинення права від припинення правовідношення. Це впливає насамперед із того, що суб'єктивне право нарівні з юридичним обов'язком структурно входить до юридичного змісту будь-якого правовідношення, яке охоплює права й обов'язки суб'єктів [158, с. 33]. У теорії цивільного права існує думка, що «під припиненням зобов'язання слід розуміти припинення існування прав та обов'язків його учасників, які становлять зміст зобов'язання» [15, с. 843]. Аналогічна теза розкрита А. М. Блащук, який зазначає, що «припинення зобов'язального правовідношення призводить до повної втрати правових зв'язків між його учасниками, у тому числі щодо їхніх прав і обов'язків» [13, с. 96]. Схожої позиції дотримується А. В. Коструба та зазначає, що «правовідносини припиняються одночасно з припиненням права, яке визначає зміст правовідносин (основне), або з припиненням останнього права, що є змістом правовідносин» [90, с. 114]. Отже, наведені твердження науковців зводяться до того,

що припинення права призводить до припинення правовідносин. М. Я. Ващишин також зазначає, що «найчастіше припинення земельних правовідносин співпадає із припиненням права власності на земельну ділянку, права користування землею, припиненням договору оренди землі» [30, с. 151]. Ю. П. Пацурківський вважає, що «остаточне припинення правовідносин відбувається тоді, коли фактично зникає із цивільного обігу право особи. Таким чином, можна розглядати припинення правовідносин та відповідних їм суб'єктивних прав в аспекті їх використання в цивільному обігу» [122, с. 454]. Право оренди землі виникає та припиняється в орендних правовідносинах та після припинення вже не може відчужуватися (право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення). Відповідно, коли припиняється право оренди, припиняються правові зв'язки між власником земельної ділянки (орендодавцем) та її користувачем (орендарем). Проте після припинення договору оренди землі можуть залишатися невиконані зобов'язання. Згідно зі ст. 34 Закону України «Про оренду землі» у разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. У судовій практиці сформульовано висновок про те, що закон не передбачає такої підстави, як закінчення строку дії договору, для припинення зобов'язання, яке залишилося невиконаним [68]. Тому в разі якщо договір оренди землі виконаний належним чином, то припинення орендних правовідносин відбувається одночасно з припиненням усіх прав та обов'язків орендаря. Якщо ж сторони порушили умови договору, то після припинення права оренди землі залишаються невиконані зобов'язання сторін орендних правовідносин.

На законодавчому рівні поняття «припинення права оренди землі» не визначено. Вважаємо за необхідне визначити поняття «припинення» з урахуванням наукових та лінгвістичних напрацювань. Поняття «припинення» у Великому тлумачному словнику сучасної української мови в сукупності з поняттям «право» визначається як «скасовувати чинність чого-небудь», це поняття також тлумачиться як «переривати яку-небудь дію, процес, стан, і т. ін., що триває» [33, с. 1126]. Орендні

правовідносини за своєю суттю є триваючими, тобто вони існують протягом певного строку. Проте припинення права є одномоментним, оскільки настає з моменту внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухому майно та їх обтяжень. В. С. Макаренко розглядає поняття «припинення» в межах науки земельного права як «переривання, закінчення дії, процесу або стану, що триває, адже користування земельною ділянкою можна розглядати, з одного боку, як певний процес, який існує у реальній дійсності, а з іншого – як правовий стан певної земельної ділянки [108, с. 547]. У англomовному просторі можна знайти відповідник поняттю «припинення», як-от, «termination», який означає «кінець у часі або припинення існування чогось; акти припинення; обмеження у просторі та протяжності» [220]. Із наведеного можна встановити, що поняття «припинення» безпосередньо пов'язане із певним процесом, дією чи станом, який тривав протягом певного строку та який закінчився або був перерваним.

Суб'єктивне право землекористування за своїм правовим змістом є складним і наближається до правового змісту права власності на земельну ділянку [195, с. 11]. Зважаючи на зв'язок права землекористування та права власності, звертаємо увагу на визначення О. В. Єлісеєвої поняття «припинення суб'єктивного права приватної власності на земельну ділянку», що трактується вченою як «легалізований державою факт втрати суб'єктом права приватної власності на земельну ділянку своїх виключних по відношенню до фізичних та юридичних осіб, держави та територіальної громади правомочностей по володінню, користуванню та розпорядженню земельною ділянкою» [55, с. 25].

О. С. Харченко визначає поняття «припинення права приватної власності» як «абсолютну і безповоротну втрату правового зв'язку між власником і належним йому майном в результаті дії або настання різних юридичних фактів» [183, с. 8]. Проте видається суперечливим використання поняття «безповоротна втрата», оскільки після припинення певного права законодавець не забороняє набути це право знову. Дослідження поняття «припинення права оренди землі» дозволяє стверджувати, що

це поняття можна розглядати з точки зору встановлення факту припинення суб'єктивного права оренди землі, яке забезпечує правовий зв'язок між орендарем та земельною ділянкою. На основі дослідженого можна сформулювати поняття «припинення права оренди землі» як визнаний державою факт втрати правового зв'язку між орендодавцем і орендарем щодо володіння та користування земельною ділянкою у зв'язку з настанням обставин, передбачених законами України або договором оренди землі.

У межах нашого дослідження також необхідно визначити поняття «підстава припинення права оренди землі». Поняття «підстава» у Великому тлумачному словнику сучасної української мови визначається як «те, головне, на чому базується, ґрунтується що-небудь» [33, с. 966]. У Великому енциклопедичному юридичному словнику наведено поняття «юридична підстава», що трактується як «сукупність передбачених правом обставин, умов, фактів і передумов, що забезпечують настання юридичних наслідків; має нормативне закріплення, визначений зміст, вичерпний характер, враховує особливості певного випадку та породжує юридичні наслідки» [197]. Отже, можна виділити такі ознаки юридичної підстави: сукупність умов, фактів та обставин, які передбачені правом; з їх настанням пов'язують виникнення юридичних наслідків; має нормативне закріплення, визначений зміст та вичерпний характер. В межах дослідження звертаємо увагу на поняття «достатня підстава». Зокрема, закон достатньої підстави встановлює причинно-наслідковий взаємозв'язок між певними предметами та явищами навколишнього світу. Як правило, у правовій площині ми найперше звертаємо увагу на певний наслідок, тобто виникнення чи припинення певного явища, а вже потім – на підставу, яка спричинила зміну. Слід враховувати, що для виникнення або припинення певного юридичного явища необхідною є наявність достатньої правової підстави, яка зумовлює настання відповідних юридичних наслідків. Сукупність обставин, як об'єктивного, так і суб'єктивного характеру, залежно від конкретної ситуації, може або призвести до таких наслідків, або ні. Підстава вважається достатньою для припинення права оренди

землі лише тоді, коли визначена законом сукупність обставин у конкретних просторових і часових межах породжує належний юридичний наслідок.

Для з'ясування сутності поняття «підстава припинення права оренди землі» звертаємо увагу на юридичні факти. В теорії права юридичний факт визначають як підставу виникнення, зміни і припинення правовідносин [86, с. 148]. О. Ф. Скакун визначає юридичні факти як підставу для настання певних юридичних наслідків. Одним із таких наслідків може бути виникнення, зміна чи припинення суб'єктивних прав та юридичних обов'язків [165, с. 557]. Наслідком настання підстави припинення права оренди землі є припинення суб'єктивного права оренди землі. В. В. Носік зазначає, що «правовстановлюючі юридичні факти необхідно розглядати у взаємозв'язку з правозмінюючими і правоприпиняючими фактами, зважаючи, що один і той же юридичний факт для одних суб'єктів є підставою виникнення права власності на землю, для інших – підставою припинення такого права» [119, с. 145]. Аналогічної позиції можна дотримуватися при розгляді припинення права оренди землі, зокрема, у випадку відчуження права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення в однієї особи це право виникає, а в іншій, натомість, припиняється. Н. Р. Кобецька зазначає, що «у правовому механізмі інституту використання природних ресурсів договори виконують роль юридичних фактів, з якими пов'язане виникнення відносин використання природних ресурсів» [77, с. 232]. Таким чином, укладення чи припинення договору оренди землі може розглядатися самостійним юридичним фактом, з яким пов'язують виникнення та припинення орендних правовідносин.

Як зазначається у доктрині цивільного права, правова природа договору та його припинення тісно пов'язані «із сутністю цивільно-правового зобов'язання, у тому числі того, що виникло на підставі договору (договірне зобов'язання). Відтак правові засади припинення зобов'язання багато в чому водночас є і правовими засадами припинення договору» [17, с. 272]. Ю. В. Труфанова зазначає, що «поняття «договору» не тотожне поняттю «договірного зобов'язання», оскільки вони

співвідносяться одне з одним як юридичний факт (договір) та його наслідки (виникнення, зміна або припинення зобов'язання)» [175, с. 103]. Серед ознак права оренди землі ми виділяли те, що право оренди землі є заснованим на договорі оренди землі, тобто укладення чи припинення договору оренди землі є підставою виникнення та припинення права оренди землі. Хоч сам момент набуття права оренди землі відповідно до ст. 125 ЗК України законодавець пов'язує з його державною реєстрацією, водночас правовою підставою реєстрації права є саме укладення договору оренди землі. Тому важливо встановити значення припинення договору оренди землі для аналізу підстав припинення права оренди землі.

У науці земельного права поняття «підстави припинення права на земельну ділянку» тлумачиться як «сукупність передбачених законом юридичних фактів, накопичених у встановленій законодавством суворій послідовності, які необхідні та достатні для припинення прав на земельну ділянку у кожному конкретному випадку припинення права власності на земельну ділянку або права землекористування» [61, с. 207]. Схоже визначення поняття «підстави припинення права приватної власності на земельну ділянку» визначено також у дисертаційному дослідженні О. В. Єлісеєвої [55, с. 5]. На думку Г. Г. Харченка, «якщо мова йде про виникнення або припинення суб'єктивного права, усі юридичні факти, що забезпечують у праві відповідний правовий наслідок, прийнято поєднувати під однією назвою – «підстава» набуття (припинення) суб'єктивного права» [180, с. 265]. Подібної думки притримується А. В. Коструба, який зазначає, що «правоприпиняючий юридичний факт може припиняти права, обов'язки, правовідносини та правосуб'єктність. Наслідком правоприпиняючого юридичного факту є припинення суб'єктивного права в цілому, у конкретної особи або в конкретних правовідносинах» [86, с. 148]. Отже, настання визначених законом дій чи подій є правоприпиняючими фактами, які припиняють суб'єктивне право. В колективній праці «Земельне право України» за редакцією І. І. Каракаша та Т. Є. Харитонові зазначено, що «право землекористування не може бути припинене одноразовою дією, що обумовлюється наявністю в законодавстві

України правових процедур припинення цих прав, які передбачають здійснення визначеної послідовності дій та отримання від цих дій визначених законом результатів» [61, с. 209]. Аналізуючи підстави припинення права власності на землю, О. В. Єлісеєва зазначає, що право приватної власності на земельну ділянку також не може припинятися шляхом вчинення однієї дії, оскільки це впливає з «необхідності послідовного вчинення задля цього передбачених законом юридично значимих дій та одержання від них юридично значимих результатів – юридичних фактів. Відтак саме сукупність послідовних юридичних фактів є підставою припинення права приватної власності на земельну ділянку» [55, с. 26]. Аналогічним чином можна охарактеризувати припинення права оренди землі. Тому для припинення права оренди землі недостатньо вчинити одноразову дію, необхідний комплекс взаємопов'язаних дій, обставин та заходів, з настанням яких пов'язують припинення права оренди землі [75, с. 144]. Припинення договору є необхідною, але не єдиною умовою: право оренди землі припиняється лише за наявності всієї сукупності обставин, які разом утворюють достатню правову підставу. Оскільки припинення права оренди землі неможливе без припинення відповідного договору оренди, підстави припинення договору слід розглядати як підстави припинення самого права оренди. Таким чином, для припинення права оренди землі необхідне настання декількох юридичних фактів, кожен з яких повинен бути встановлений законом.

Відповідно до теорії права «за складом юридичні факти поділяються на прості та складні. Прості юридичні факти складаються з однієї життєвої дії або події, складні факти складають сукупність окремих простих юридичних фактів, необхідних для настання юридичних наслідків» [70, с. 159]. У свою чергу, сукупність юридичних фактів називають в науковій літературі фактичним складом або юридичним складом [190, с. 18]. У теорії права фактичний склад визначається як комплекс різномірних, самостійних життєвих обставин, кожна з яких може мати значення самостійного юридичного факту. За цією ознакою фактичний склад варто відрізнити від складного юридичного факту, який має складну будову і виражений у різних характеристиках,

але залишається одним фактом [190, с. 18]. Із наведеного випливає, що основна відмінність між фактичним (юридичним) складом та складним юридичним фактом полягає у тому, що перший складається із декількох самостійних юридичних фактів, тому призводить до декількох юридичних наслідків, а другий характеризується настанням одного юридичного наслідку. На думку Т. Є. Харитонової, «припинення прав на чужі земельні ділянки є сукупністю передбачених законом юридичних фактів (складним юридичним фактом), що є необхідними та достатніми для припинення зазначених прав» [179, с. 218]. На противагу такій позиції деякі науковці вважають, що особливість «земельних правовідносин полягає в тому, що для виникнення, зміни та припинення багатьох з них потрібен не окремий юридичний факт, а їх сукупність – фактичний або, як його іноді називають, юридичний склад» [155, с. 13]. Представники науки земельного права також вважають, що «виникнення, зміна та припинення цих правовідносин здійснюється зазвичай не на підставі закріпленого в нормах права одного юридичного факту, а на підставі сукупності таких фактів, яку прийнято називати юридичним складом» [60, с. 36]. Якщо проаналізувати ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі», то стає зрозумілим, що для припинення права оренди землі необхідне настання сукупності послідовних юридичних фактів, які утворюють юридичний склад. Адже кожна підстава припинення права оренди землі складається із самостійних юридичних фактів, які окрім припинення права оренди землі, можуть породжувати інші правові наслідки. Як зазначають М. Д. Пленюк та А. В. Коструба, «в усякому фактичному складі є головний факт, який визначає правові наслідки» [124, с. 208]. Головним юридичним фактом у юридичному складі припинення права оренди землі є припинення договору оренди, що слугує підставою для внесення відповідного запису про припинення державної реєстрації цього права. Таким чином, для припинення права оренди землі необхідний юридичний склад, який охоплює низку самостійних юридичних фактів, серед яких головним є припинення договору оренди землі.

На сьогодні існує багато підходів до класифікації юридичних складів. За юридичними наслідками юридичні склади (як і юридичні факти) поділяють на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. Очевидним є той факт, що для припинення права оренди землі необхідним є правоприпиняючий юридичний склад. Наприклад, О. Ф. Скакун зазначає, що за змістом юридичні склади поділяються на прості та складні [165]. Прості юридичні склади включають факти, що належать до тієї ж самої галузі законодавства, в той час як складні – включають факти, що належать до різних галузей законодавства [165]. Водночас інші науковці називають такі юридичні склади однорідними та комплексними [190, с. 11]. К. О. Дремлюга у дисертаційному дослідженні поділяє підстави набуття права власності на землю громадянами України за змістом на однорідні (тобто такі, що включають юридичні факти, визначені нормами земельного права) та комплексні (включають юридичні факти, визначені нормами земельного та цивільного права) [50, с. 114]. Як зазначає П. Ф. Кулинич, «цілком очевидно, що в складі земельних відносин виділяються відносини з приводу землі як нерухомості, які є цивільними за своєю природою, методом правового регулювання, та земельними за своїм об'єктом» [100 с. 124-125]. Крім того, О. А. Вівчаренко вважає, що екологічна шкода «може мати місце у разі забруднення земель, погіршення їх якості, порушення екологічних зв'язків на конкретній земельній ділянці тощо. Земельно-правова шкода не завжди є екологічною, наприклад, шкода, заподіяна власнику землі чи землекористувачу вилученням або викупом земельної ділянки, не є екологічною» [34, с. 78]. Тому видається за доцільне здійснити поділ юридичних складів (підстав) припинення права оренди землі за галузевою належністю, оскільки підстави припинення права оренди землі передбачені нормами різних галузей права. Відтак можна поділити підстави припинення права оренди землі з урахуванням галузевої належності відповідних правових норм на такі види: цивільно-правові, земельно-правові та еколого-правові підстави [74, с. 3.3]. Пропонується віднести до цивільно-правових підстав припинення права оренди землі: закінчення строку дії договору, ліквідацію юридичної особи-

орендаря; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору, тобто ті підстави, які впливають з цивільно-правових відносин. До земельно-правових підстав слід віднести такі підстави: викуп земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата орендної плати чи земельного податку; вчинення з боку орендодавця дій, які перешкоджають орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою, та інші, які передбачені умовами договору оренди землі чи земельним законодавством, та впливають із земельно-правових відносин. До еколого-правових підстав припинення права оренди землі можна віднести такі: недотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів; недотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, та інші підстави, які пов'язані з недотриманням екологічних вимог під час використання землі.

У теорії цивільного права України проводять таку класифікацію юридичних складів: «за критерієм складності структури: юридичний склад із незалежним формуванням його елементів, юридичний склад із послідовним накопиченням елементів і юридичний склад із диференційованим структурним принципом його побудови» [91, с. 3]. Аналіз підстав припинення права оренди землі дозволяє стверджувати, що припинення права оренди землі зумовлюється юридичним складом із послідовним накопиченням елементів, оскільки для припинення такого права всі юридичні факти виникають у чіткій послідовності, встановленій у законі, де кожний юридичний факт зумовлює виникнення наступного і в кінцевому результаті їх сукупність призводить до припинення права оренди землі.

За способом фіксації юридичних фактів у правовій моделі юридичного складу виділяють: імперативні (обов'язкова наявність яких встановлена нормативним приписом), диспозитивні (такі, що встановлені за домовленістю сторін) або

альтернативні (такі, що комбінують в собі два з вище означених) [91, с. 3]. Для припинення права оренди землі необхідним є припинення договору оренди землі, підстави припинення якого передбачені у законі. Відповідно до ч. 2 ст. 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом [257]. Таким чином, законодавством передбачено можливість визначати підстави припинення договору у самому договорі. З наведеного випливає, що за способом фіксації юридичні склади припинення права оренди землі можуть бути імперативні та диспозитивні.

За ступенем визначеності юридичні склади можуть поділятися на визначені, де всі елементи є чітко визначені у гіпотезі норми права, та відносно визначені (бланкетні), зміст яких у нормах не розкривається, проте наводяться окремі ознаки тих чи інших юридичних фактів, на підставі яких, згідно з нормою права, настають юридичні наслідки [74, с. 3.6]. Відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється з підстав, що передбачені у зазначеній статті, а також в інших випадках, передбачених Законом. Наприклад, закінчення строку дії договору оренди є підставою його припинення. У нормі чітко передбачено всі елементи юридичного складу та наслідок – припинення договору оренди землі. Водночас ст. 32 Закону України «Про оренду землі» відсилає до ст. 24, 25 цього Закону, за невиконання чи порушення яких можна розірвати договірні відносини. Наприклад, для припинення договору необхідно щоб орендодавець звернувся до суду з позовом про розірвання договору оренди землі та довів факт нецільового використання земельної ділянки, а суд на підставі доказів та норми Закону України «Про оренду землі» може розірвати договір оренди землі. Можна стверджувати, що юридичні склади припинення права оренди землі мають визначений та бланкетний характер, залежно від підстав припинення.

За критерієм завершеності виділяють юридичні склади: «завершені (такий юридичний склад, в якому закінчено накопичення його елементів відповідно до

встановленої правової моделі) і незавершені (юридичний склад, в якому не сформовані один або декілька його елементів, в результаті чого настання очікуваного наслідку неможливо)» [124, с. 208]. Із наведеного можна зробити висновок, що юридичні склади, які є підставами припинення права оренди землі, є тільки завершеними, оскільки у випадку відсутності принаймні одного з юридичних фактів право оренди землі припинитися не може.

На основі проведеного дослідження можна сформулювати поняття «підстави припинення права оренди землі» як сукупність передбачених нормами земельного, цивільного, екологічного законодавства та договором оренди землі послідовних юридичних фактів, які є необхідними та достатніми для припинення договору оренди землі та внесення відомостей про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Також можна виділити такі особливості підстав припинення права оренди землі: складаються з юридичних фактів, які утворюють юридичні склади; у кожному юридичному складі наявний головний юридичний факт – припинення договору оренди землі; закріплені у нормах земельного, екологічного, цивільного законодавства, а також у договорі оренди землі; характеризуються послідовним накопиченням елементів, мають імперативний та диспозитивний спосіб фіксації підстав; мають завершений характер; мають визначений та бланкетний характер; сукупність юридичних фактів є необхідною та достатньою для припинення права оренди землі.

Для здійснення класифікації підстав припинення права оренди землі вважаємо за необхідне дослідити класифікацію правовиприсяючих юридичних фактів. Таку класифікацію пропонує А. В. Коструба. Зокрема, на думку вченого, першим критерієм класифікації правоприпиняючих юридичних фактів є наслідки, до яких вони призводять. За цим критерієм вони поділяються на «ті, що спричиняють припинення суб'єктивних цивільних прав, юридичних обов'язків, окремих правомочностей або цивільних правовідносин в цілому, а також ті, що спричиняють змішані наслідки» [88, с. 228]. Дослідження припинення права оренди землі дозволяє зробити висновок, що

разом із правом оренди землі припиняються орендні правовідносини, якщо сторони виконали умови договору і немає невиконаних зобов'язань.

Другим критерієм класифікації вчений пропонує розглядати характер причинно-наслідкового зв'язку між правоприпиняючим юридичним фактом і його наслідком та виділяє необхідний і випадковий причинно-наслідковий зв'язок [88, с. 229]. Для припинення права оренди землі характерним є наявність необхідного та випадкового (опосередкованого) причинно-наслідкового зв'язку. Розглянемо, наприклад, закінчення строку дії договору як підставу припинення права оренди землі. Сплив строку дії договору оренди характеризується необхідним причинно-наслідковий зв'язком, оскільки після закінчення строку дії договору, договір припиняється, і для цього не потрібно додаткових умов. Водночас випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди, як підстава розірвання договору оренди землі за рішенням суду, має випадковий причинно-наслідковий зв'язок. Для припинення права оренди землі необхідно встановити факт знищення чи пошкодження земельної ділянки та звернутися до суду щоб отримати рішення про розірвання договору оренди землі. Рішення суду про розірвання договору оренди землі буде підставою для внесення відомостей про припинення права у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Таким чином проявляється опосередкований причинно-наслідковий зв'язок. Отже, залежно від підстави припинення договору оренди землі відрізнятиметься причинно-наслідковий зв'язок. Тому юридичні факти в юридичних складах припинення права оренди землі матимуть як необхідний, так і випадковий причинно-наслідковий зв'язок.

Залежно від функціонального призначення правоприпиняючі юридичні факти поділяються на регулятивні і компенсаційні. Регулятивні правоприпиняючі юридичні факти — це факти, які завершують правовідносини у нормальному порядку, відповідно до мети, закладеної на етапі виникнення права (наприклад, виконання зобов'язання чи сплив строку дії договору). Компенсаційні правоприпиняючі юридичні факти виникають тоді, коли правовідносини не можуть завершитися

належним чином через порушення або зовнішні обставини, і покликані відновити правовий баланс, зокрема шляхом відшкодування шкоди або за допомогою інших заходів компенсації [88, с. 231]. Юридичні склади припинення права оренди землі можуть складатися з регулятивних юридичних фактів. Зокрема, договір оренди землі може припинятися на підставі закінчення строку, на який його було укладено, поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря чи розірвання договору за згодою сторін, тобто договір оренди землі може припинятися з підстав, які не мають ознак спору чи порушень договірних умов. Водночас, залежно від підстав, юридичні склади можуть складатися з юридичних фактів, які мають компенсаційний характер. Зокрема, до таких підстав можна віднести: викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, дострокове розірвання договору оренди землі за рішенням суду в разі невиконання сторонами своїх обов'язків або в разі знищення чи пошкодження об'єкта оренди, що істотно перешкоджає використанню земельної ділянки. Отже, правоприпиняючі юридичні факти можуть бути регулятивними та компенсаційними.

Наступним критерієм класифікації, на думку А. В. Коструби, «є тип правовідносин, в яких настає правоприпиняючий юридичний факт. Це можуть бути речові і зобов'язальні правовідносини» [88, с. 232]. У процесі дослідження нами обґрунтована позиція, за якою право оренди землі слід вважати зобов'язальним правом у межах орендних правовідносин, яке водночас набуває ознак обмеженого речового права у випадках захисту прав орендаря від посягань з боку третіх осіб. Отже припинення права оренди землі відбувається у зобов'язальних правовідносинах.

Залежно від поведінки уповноваженої особи, правоприпиняючі факти поділяють на активні і пасивні [88, с. 245]. Припинення права оренди землі може відбуватися на підставі як активної поведінки суб'єктів, так і пасивної. Таку позицію можна обґрунтувати наявністю різних юридичних фактів у юридичних складах припинення права оренди землі, які виникають у результаті активної поведінки

суб'єкта або пасивної. Припинення права оренди землі у випадку смерті фізичної особи-орендаря, ліквідації юридичної особи – орендаря, закінчення строку дії договору та інших підстав характеризуються пасивною поведінкою суб'єктів, адже для припинення права не потрібно вчиняти активні дії. До юридичних фактів, які характеризуються активною поведінкою суб'єктів, можна віднести підстави припинення права оренди землі шляхом розірвання договору оренди та за взаємною згодою сторін.

Отже, нами проаналізовано класифікацію правоприпиняючих юридичних фактів у юридичних складах припинення права оренди землі: за характером причинно-наслідкового зв'язку юридичні факти поділяються на такі, що характеризуються наявністю необхідного причинно-наслідкового зв'язку та такі, що характеризуються наявністю випадкового причинно-наслідкового зв'язку; залежно від функціонального призначення – регулятивні та компенсаційні; залежно від поведінки уповноваженої особи поділяються на активні та пасивні. Нами доведено, що юридичні склади припинення права оренди землі складаються з різних за видом юридичних фактів.

Наступним вважаємо за доцільне здійснити власну класифікацію підстав припинення права оренди землі. Для початку варто звернути увагу на класифікацію підстав припинення прав на землю, запропоновану А. П. Гетьманом та М. В. Шульгою. Зокрема, вчені виділили такі групи підстав припинення права власності: «а) добровільне припинення права власності на земельну ділянку, тобто без примусового вилучення земель; б) вилучення земель поза згодою їх власника за умови наявності його вини; в) вилучення земель поза згодою їх власника за умови відсутності його вини» [59, с. 368-370]. Схожу класифікацію пропонує Т. Є. Харитонова та зазначає, що «всі підстави припинення прав на чужі земельні ділянки можна поділити на два великі види: добровільні та примусові. І добровільні, і примусові підстави припинення властиві всім видам прав на чужі земельні ділянки» [179, с. 218]. Поділ підстав припинення права оренди землі можна також зробити за

вольовою ознакою та поділити всі на добровільні та примусові. Проте, так як дослідження припинення права оренди землі є новим та не проводилося на ґрунтовному рівні, то вважаємо за доцільне розглянути інші класифікаційні ознаки.

Наприклад, існує поділ підстав припинення прав на землю на: «правомірні дії та правопорушення. Правомірні дії як підстави припинення земельних правовідносин традиційно поділяють на дві групи: 1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, добровільна відмова від використання земельної ділянки тощо); 2) ті, які реалізуються за волею органів держави, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції (вилучення або викуп земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням закону тощо)» [60, с. 42]. Класифікація підстав припинення прав на землю за волевиявленням суб'єктів найчастіше використовується вченими, оскільки воля особи є основою договірних відносин. Ніхто не може бути змушений вступати у правовідносини, проте з припиненням правовідносин ситуація може скластися інакше, наприклад, для припинення неправомірних дій з боку однієї сторони правовідносин інша сторона може звернутися до суду і тим самим використати заходи примусу. Підстави припинення права оренди землі можна поділити залежно від волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин на добровільні, примусові за наявності вини (тобто у разі невиконання умов договору) та примусові за відсутності вини суб'єкта правовідносин. Проте така класифікація не враховує, наприклад, таку підставу як смерть фізичної особи-орендаря або засудження його до позбавлення волі, адже в такому випадку немає ні вини особи, ні виявлення його ініціативи припинити орендні правовідносини.

На думку І. І. Каракаша, підстави припинення права власності на земельну ділянку можна групувати за способами припинення права державної, комунальної та приватної власності на землю, за умовами та порядком їх здійснення, щодо вимог до припинення права власності на земельній ділянці фізичної та юридичної особи, за ознаками припинення індивідуальної та спільної власності на землю та іншими

ознаками [67, с. 169]. Відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі» при настанні визначених у статті юридичних фактів договір оренди землі припиняється у позасудовому порядку. Водночас деякі з підстав припинення договору оренди землі, передбачені у ст. 31 цього Закону, виникають на підставі рішення суду, наприклад, примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. Також у ст. 32 Закону України «Про оренду землі» визначено порядок розірвання договору оренди землі. На основі зазначеного можна стверджувати, що підстави припинення права на землю поділяються за порядком припинення на ті, які здійснюються у судовому порядку та у позасудовому порядку. Зауважимо, що така класифікація є обмеженою та стосується процедури припинення права оренди землі.

Для комплексного дослідження підстав припинення права оренди землі слід звернути увагу на класифікацію підстав припинення прав на чужі земельні ділянки залежно від сфери застосування на універсальні та спеціальні. На думку Т. Є. Харитонової «серед підстав припинення прав на чужі земельні ділянки можна виокремити ті з підстав, які є універсальними, такими, що властиві всім правам на чужі речі, і такі, що є спеціальними підставами» [179, с. 218]. Загальні положення про землекористування, в тому числі про оренду землі, визначені у нормах Земельного кодексу України. Зважаючи на той факт, що оренда землі розглядається науковцями як форма землекористування, вважаємо за доцільне проаналізувати також підстави припинення права землекористування [198, с. 119]. Зокрема, у ст. 141 ЗК України визначено підстави припинення права користування земельною ділянкою, які мали би бути універсальними та поширюватися, в тому числі, на орендні правовідносини. Проте, як показує аналіз земельного законодавства, а також наукові дослідження, зміст статті 141 ЗК України не відповідає її назві та не охоплює всі види землекористування. При цьому підстави припинення прав на землю, які передбачені у ст. 141 ЗК України, частково продубльовані у ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі». Водночас серед підстав припинення права оренди землі можна виділити такі, що мають універсальний характер та стосуються як права оренди землі, так і права

постійного користування землею (наприклад, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням) та спеціальні (наприклад, закінчення строку дії договору оренди).

Наведені класифікації припинення права на землю є недосконалими, оскільки не враховують усі особливості підстав припинення права оренди землі. Тому звертаємо увагу на класифікацію випадків припинення права приватної власності на земельні ділянки, запропоновану О. В. Єлісеєвою. Вчена здійснює класифікацію «в залежності від волевиявлення суб'єктів правовідносин припинення права приватної власності на земельну ділянку на випадки припинення права приватної власності на земельну ділянку незалежно від волі цих суб'єктів; випадки, коли право приватної власності припиняється за волевиявленням інших суб'єктів правовідносин припинення права власності на земельну ділянку» [55, с. 45]. Підхід до цієї класифікації є дуже вдалим, оскільки такий поділ охоплює максимальну кількість підстав припинення прав на землю. Схожу класифікацію підстав припинення права надкористування наводить І. В. Хохлова, яка, зокрема, поділяє підстави припинення права надкористування на такі, що не пов'язані з порушенням природоохоронних вимог надкористування, та такі, що пов'язані з порушенням природоохоронних вимог надкористування [185, с. 11-12].

На основі дослідженого пропонується класифікація підстав припинення права оренди землі залежно від волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин: за ініціативою суб'єктів правовідносин (добровільне припинення), за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів (примусове припинення) у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин; незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди.

Аналіз нормативно-правових актів та наукових праць дозволив визначити поняття «припинення права оренди землі», що розглядається як визнаний державою факт втрати правового зв'язку між орендодавцем і орендарем щодо володіння та

користування земельною ділянкою у зв'язку з настанням обставин, передбачених законами України або договором оренди землі. У межах підрозділу сформульовано поняття «підстави припинення права оренди землі», що трактується як сукупність передбачених нормами земельного, цивільного, екологічного законодавства та договором оренди землі послідовних юридичних фактів, які є необхідними та достатніми для припинення договору оренди землі та внесення відомостей про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Встановлено такі особливості підстав припинення права оренди землі: складаються з юридичних фактів, які утворюють юридичні склади; у кожному юридичному складі наявний головний юридичний факт – припинення договору оренди землі; закріплені у нормах земельного, екологічного, цивільного законодавства, а також у договорі оренди землі; характеризуються послідовним накопиченням елементів, мають імперативний та диспозитивний спосіб фіксації підстав, мають визначений та бланкетний характер; мають завершений характер; сукупність юридичних фактів є необхідною та достатньою для припинення права оренди землі.

Відповідно до проведеного дослідження правоприпиняючих юридичних фактів здійснено таку класифікацію юридичних фактів припинення права оренди землі:

- 1) за характером причинно-наслідкового зв'язку:
 - підстави, що характеризуються наявністю необхідного причинно-наслідкового зв'язку;
 - підстави, що характеризуються наявністю випадкового причинно-наслідкового зв'язку;
- 2) залежно від функціонального призначення:
 - регулятивні;
 - компенсаційні;
- 3) залежно від поведінки уповноваженої особи:

- активні;
- пасивні.

2.2 Особливості юридичних складів як підстав припинення права оренди земельної ділянки

У межах підрозділу аналізуються підстави припинення права оренди землі відповідно до класифікації, здійсненої у підрозділі 2.1. Першими до розгляду пропонуються підстави припинення права оренди землі, які виникають за ініціативою суб'єктів орендних правовідносин (добровільне припинення).

Добровільна відмова від договору оренди землі, якщо така підстава передбачена в договорі

Відповідно до ч. 4 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором. За загальним правилом сторони орендних правовідносин не мають права відмовитися від права оренди землі. Проте із загалального правила наявні винятки, які потребують детального дослідження. Для початку вважаємо за доцільне розмежувати припинення договору оренди землі на підставі відмови від договору та розірвання договору на вимогу однієї із сторін. Наприклад, Р. В. Гринько наводить наступні відмінності між розірванням договору на вимогу однієї зі сторін та односторонньою відмовою від договору: «1) одностороння відмова від договору застосовується в неюрисдикційному порядку, а розірвання договору відбувається лише за рішенням суду; 2) внаслідок односторонньої відмови від договору зобов'язання припиняється з моменту отримання контрагентом повідомлення про відмову, а якщо договір розірваний – із моменту набрання законної сили рішенням суду про це» [47, с. 117]. Із наведеного випливає, що одностороння відмова від договору оренди землі є позасудовим способом припинення договору

оренди землі та не має ознак спору між сторонами, на відміну від розірвання договору на вимогу однієї з сторін.

Згідно з постановою Верховного Суду від 26.02.2020 р. у справі №910/4391/19 відмова від договору найму за своєю суттю є одностороннім правочином і, з огляду на підстави такої відмови, є способом захисту порушених прав наймодавця, а тому не вимагає згоди другої сторони. За змістом ст. 782 ЦК України, а також виходячи з положень ст. ст. 205, 654 ЦК України, відмова від договору має вчинятися наймодавцем письмово [134]. Згідно із ст. 766 та ст. 782 ЦК України для односторонньої відмови від договору оренди повинна бути певна підстава, наприклад, непередання наймодавцем майна наймачеві. У наведеній постанові Верховного Суду також зазначено, що для правильного вирішення спору необхідно встановити наявність у позивача права на таку односторонню відмову від договору та отримання такого повідомлення відповідачем [134]. Як зазначається у роз'ясненні Міністерства юстиції України, у разі державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки на підставі односторонньої заяви її власника, слід проаналізувати умови договору, зокрема, встановити наявність у ньому права на таку односторонню відмову та механізм його здійснення, аби з'ясувати, чи подані для державної реєстрації документи дають змогу встановити припинення речового права на нерухоме майно [152]. Таким чином, для припинення права оренди землі на підставі односторонньої відмови необхідно пред'явити державному реєстратору договір, де передбачено право на таку відмову та механізм припинення договору.

Зазначимо, що підставою припинення сервітуту та суперфіцію (крім земельних ділянок державної та комунальної власності) є відмова від права користування землею. У випадку з орендою землі відмовитися від самого права як такого неможливо, проте можна це зробити опосередковано, шляхом відмови від договору оренди землі, якщо це передбачено у самому договорі. На нашу думку, така ознака, в тому числі, відрізняє право оренди землі від обмежених речових прав. Зважаючи на те, що припинення договору оренди землі є обов'язковим юридичним фактом для

припинення права оренди землі, то відмова від договору є також підставою припинення права оренди землі. З урахуванням викладеного вважаємо, що необхідно розмежовувати такі підстави припинення права оренди землі як одностороння відмова від договору, що є підставою припинення договору оренди землі, розірвання договору оренди землі за згодою сторін та дострокове розірвання договору на вимогу однієї із сторін за рішенням суду. В цьому випадку ми розглядаємо односторонню відмову від договору, право на яку передбачено у самому договорі, як підставу припинення права оренди земельної ділянки. Вважаємо за доцільне звернути увагу на ч. 2 ст. 31 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом. Нами доведено, що сторони можуть передбачити також підстави припинення договору в самому договорі, як-от, передбачити право на відмову від договору оренди землі. Тому пропонуємо доповнити ч. 2 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» таким положенням: «Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом та договором».

Нами встановлено, що припинення права оренди землі відбувається на підставі юридичного складу. Припинення права оренди землі на підставі відмови від договору оренди характеризується юридичним складом із послідовним накопиченням елементів, де «характерною є послідовна і жорстка залежність фактів. Тут факти повинні накопичуватися у суворо визначеному порядку, встановленому нормою» [45, с. 100]. Юридичний (фактичний) склад припинення права оренди землі в результаті односторонньої відмови від договору складається з таких юридичних фактів:

- 1) виникнення передбаченої законом або договором оренди землі підстави для відмови від такого договору;
- 2) повідомлення однієї із сторін договору про відмову від договору оренди землі (вчинення одностороннього правочину);
- 3) припинення договору оренди землі;

4) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Розірвання договору оренди за згодою сторін

У науці цивільного права зазначають, що «взаємна згода сторін є домовленістю, спрямованою на припинення цивільних прав та обов'язків. За правовою характеристикою ця домовленість є двостороннім правочином» [188, с. 286]. Варто врахувати той факт, що відповідно до ст. 654 ЦК України розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту. У такому випадку вчені зазначають, що «домовленість про розірвання договору оформляється окремим двостороннім правочином або є складовою частиною договору, що розривається» [188, с. 286]. За своєю суттю та сукупністю юридичних фактів розірвання договору за згодою сторін є близьким до такої підстави припинення договору оренди землі як одностороння відмова від договору оренди, право на яке передбачено самим договором. Відповідно до позицій Верховного Суду викладених у постанові від 04.12.2018 у справі №923/262/18 та постанові від 20.11.2018 у справі №910/2170/18, право на розірвання договору оренди в односторонньому порядку повинне бути передбачене у самому договорі, інакше розірвання не відповідатиме вимогам чинного законодавства та порушуватиме права іншої сторони орендних правовідносин [129; 128]. Тому розірвати договір оренди землі кожна зі сторін може тільки при наявності згоди іншої сторони. Таким чином, розірвання договору оренди землі за згодою сторін відбуватиметься за сукупності наступних юридичних фактів:

- 1) досягнення згоди обидвох сторін договору оренди землі про розірвання договору;
- 2) розірвання договору оренди землі;
- 3) внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі

Найбільш типовою та очікуваною для обох сторін договору підставою припинення договірних відносин є закінчення строку дії такого договору. Згідно із ч. 1 ст. 31 Закону «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється у разі закінчення строку, на який його було укладено. Зважаючи на те, що право оренди землі підлягає державній реєстрації, то відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», після закінчення строку дії договору державна реєстрація права припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав [246]. Як зазначає А. В. Коструба, «...закінчення строку, на який було укладено договір, є правоприпиняючим юридичним фактом і тягне за собою припинення зобов'язання» [89, с. 161]. В межах дисертаційного дослідження вважаємо за доцільне розглядати закінчення строку договору правоприпиняючим юридичним фактом, вираженим подією, оскільки вплив строку, визначеного в договорі, породжує правові наслідки у вигляді припинення такого договору. Звісно, на тривалість дії цього договору впливають безпосередньо сторони договору, визначивши його у самому договорі, проте сам вплив строку дії договору ніяк не пов'язаний із волевиявленням сторін. Зокрема, йдеться про відносну подію. Як зазначають представники науки цивільного права, «відносні події – це явища, що виникають з волі суб'єктів, проте розвиваються і виникають незалежно від їх волі» [22].

Юридичний склад припинення права оренди землі у зв'язку із закінченням строку дії договору складається з таких юридичних фактів:

- 1) закінчення строку дії договору оренди землі;
- 2) припинення договору оренди землі;
- 3) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

У межах аналізу припинення права оренди землі у зв'язку із закінченням строку дії договору оренди важливо наголосити на змінах, що відбулися після введення

воєнного стану на території України. Зокрема, відповідно до п. 27, 28 розділу X «Перехідні положення» ЗК України договори оренди, строк яких закінчився після введення воєнного стану та до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності, вважаються поновленими на один рік без волевиявлення відповідних сторін. Отже, аналіз норми показує, що у разі якщо строк дії договору оренди землі закінчувався у часовому проміжку від 24.02.2022 р. до 19.11.2022 р., то такі договори вважалися поновленими без волевиявлення сторін правовідносин та без внесення відомостей про поновлення у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У такому разі йшла мова про зворотню дію Закону у часі, оскільки Закон, яким вносилися зміни до ЗК України у частині пролонгації договорів, був прийнятий 24.03.2022 та набрав чинності 07.04.2022 р.

Відповідно до правової позиції, сформованої Верховним Судом у постанові від 23.11.2023 у справі № 685/547/23, законодавець на свій розсуд може встановлювати спеціальні випадки зворотної дії актів законодавства. Зазвичай, вони стосуються поширення дії норм нового закону на відносини, що не були врегульовані до його прийняття або регулювалися не повною мірою; законодавець на рівні пункту 27 розділу «Перехідні положення» ЗК України передбачив спеціальний випадок поновлення договору оренди невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану; законодавець пов'язує наявність специфіки в регулюванні окремих конструкцій із наявністю правового режиму воєнного стану; пункт 27 розділу «Перехідні положення» ЗК України має зворотню дію в часі та повинен застосовуватися із 24 лютого 2022 року [148]. Таким чином, договори оренди земель

сілськогосподарського призначення у період з 24.02.2025 р. до 19.11.2025 р. не припинялися на підставі закінчення строку їх дії, а поновлювалися на один рік.

На основі викладеного можна висувати, що припинення права оренди землі за ініціативою суб'єктів орендних правовідносин (добровільне припинення) відбувається на підставі:

- 1) добровільної відмови від договору оренди, право на яке передбачено у договорі;
- 2) розірвання договору оренди за згодою сторін;
- 3) закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі.

Важливим у межах дослідження підстав припинення права оренди землі є аналіз підстав примусового припинення права оренди землі у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом орендних правовідносин. По-перше, у таких випадках виникають спори між сторонами договору оренди землі, або вчинення земельно-правового правопорушення, по-друге, об'єкт оренди – земельна ділянка може зазнати негативного впливу, що погіршить її якісні характеристики.

Згідно із ч. 3 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін або достроково розірваний на вимогу однієї із сторін за рішенням суду. Розірвання договору оренди за згодою сторін ми вже проаналізували та віднесли до підстав припинення права оренди землі, які виникають за ініціативою суб'єкта (суб'єктів) орендних правовідносин. Водночас, як відомо з теорії цивільного права, договірні відносини не підлягають розірванню в односторонньому порядку, за винятком порушення умов договору чи інших підстав. Відповідно до ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України

[251]. Таким чином, до переліку підстав розірвання договору оренди землі слід віднести: невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону та умовами договору; випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки; інші підстави розірвання договору оренди землі. Для розірвання договору оренди необхідною є вимога однієї із сторін, істотне порушення договору або невиконання чи неналежне виконання обов'язків, передбачених ст. 24 та 25 Закону, встановлення факту пошкодження чи знищення земельної ділянки та ухвалення рішення про розірвання договору оренди судом.

Першою до розгляду пропонується підстава розірвання договору оренди у зв'язку з невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону та умовами договору. Для початку пропонуємо розтлумачити формулювання «невиконання сторонами обов'язків». Зазначене формулювання є суто цивілістичною категорією, оскільки передбачає обов'язки, що виникають із договірних правовідносин, а тому варто звернути увагу на норми цивільного законодавства. Відповідно до ст. 610 ЦК України порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання) [257]. Як зазначає Л. М. Баранова, «визначення невиконання зобов'язання як таких дій чи бездіяльності сторони зобов'язання, внаслідок яких зобов'язання не виконане ні повністю, ні в частині більшою мірою відображає сутність цього поняття. Однак, не завжди невиконання зобов'язання полягає в бездіяльності боржника» [8, с. 88]. У такому випадку невиконання обов'язків сторонами договору може вчинятися у формі дії або бездіяльності. Наприклад, якщо орендодавець вчиняє дії, які перешкоджають орендарю користуватися орендованою земельною ділянкою, то така поведінка проявлятиметься у формі дії – активної вольової поведінки з боку орендодавця, який своєю поведінкою перешкоджає орендарю отримувати корисні властивості із земельної ділянки. Водночас невиконання обов'язків може проявлятися також у формі бездіяльності, як-от, несплата орендної плати за земельну ділянку. В

цьому випадку орендар не вчиняє необхідні, бажані для орендодавця дії. У результаті невиконання обов'язків однією із сторін інша не може отримати вигоду від укладеного договору, наприклад, отримати орендну плату або використовувати земельну ділянку. Здійснення прав на землю повинно відбуватися з дотриманням законодавчо встановлених меж, у тому числі з урахуванням права сусідства. Це право встановлює обов'язок власника чи орендаря земельної ділянки не порушувати прав користувачів суміжних ділянок. Слід зазначити, що «власники та користувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). ЗК України забороняє власникам та землекористувачам земельних ділянок використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив)» [53, с. 128]. Порушення таких вимог може стати підставою для виникнення земельного спору або навіть припинення договору оренди землі.

Розірвання договору оренди землі на вимогу однієї із сторін за рішенням суду характеризується такими ознаками: наявність вимоги однієї із сторін правовідносин, істотне порушення договору та ухвалення рішення про розірвання договору оренди судом. Поняття «істотне порушення умов договору» відповідно до постанови Верховного Суду від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18 трактується як «таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору» [140]. Оціночне поняття істотності порушення договору законодавець розкриває в абз. 2 ч. 2 ст. 651 ЦК України за допомогою іншого оціночного поняття – «значної міри» позбавлення сторони того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Істотність порушення умов договору визначається виключно з урахуванням обставин, що склалися. Іншим критерієм істотного порушення договору закон визнає розмір завданої порушенням шкоди, що не дозволяє потерпілій стороні отримати очікуване при укладенні договору [28]. У цьому випадку йдеться не лише про прямі збитки, а й випадки, коли потерпіла сторона не зможе отримати вигоди від власності діяльності в майбутньому (наприклад, через порушення умов договору не зможе зібрати та реалізувати урожай із земельної ділянки), тобто про упущену вигоду. Таким чином, істотне порушення умов договору оренди землі характеризуватиметься наявністю шкоди, завданої однією із сторін договору, яка може бути виражена у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди. Тому для розірвання договору оренди землі необхідне істотне порушення умов договору оренди землі, яке можна встановити через наявність шкоди.

Юридичний склад припинення права оренди землі у результаті дострокового розірвання договору за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону та умовами договору, складається з таких юридичних фактів:

- 1) невиконання або неналежне виконання передбачених законом та договором оренди землі обов'язків;
- 2) звернення до суду однієї із сторін про розірвання договору;
- 3) розірвання договору оренди землі за рішенням суду;
- 4) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Знищення або пошкодження об'єкта оренди землі

Вважаємо за доцільне дослідити юридичний склад припинення права оренди землі внаслідок знищення або пошкодження об'єкта оренди землі. Зазначимо, що можливість знищення (пошкодження) об'єкта договірною зобов'язання відоме із загальних положень про зобов'язання. Основна проблема зазначеної підстави припинення права оренди землі є дискусійність питання щодо можливості знищення

об'єкта оренди – земельної ділянки. Якщо вести мову про об'єкти рухомого чи нерухомого майна, то їх фактичне знищення призводить до припинення їх існування у правовій площині та, відповідно, вони втрачають статус об'єкта правовідносин. Щодо знищення земельної ділянки ситуація трохи складніша, оскільки земля є природним об'єктом. Звертаємо увагу на той факт, що О. С. Харченко вважає неможливим знищити земельну ділянку, «можна лише завдати шкоди в більшому чи меншому розмірі її природним властивостям» [182, с. 20]. М. Я. Ващишин також вважає, що знищити земельну ділянку неможливо, на відміну від інших об'єктів нерухомого майна [32, с. 131]. Такі твердження є достатньо обґрунтованими, адже земельну ділянку (на відміну від інших природних ресурсів) неможливо відділити від навколишнього середовища. Проте можна зняти верхній родючий шар землі – ґрунт, але це тільки складова земельної ділянки. Д. С. Спесівцев зазначає, що «можна лише теоретично уявити, що в певному розумінні і вона підпадає під дію відповідної обставини. В такому випадку цілком ймовірним є накриття певної земельної ділянки гірською породою або зміна її ландшафту і розміру, що призводить до втрати ознак земельної ділянки як об'єкта нерухомості» [169, с. 171]. Вважається, що «знищення земельної ділянки характеризується втратою її фізичних характеристик» [169, с. 171]. Пошкодження або знищення земель також може відбуватися через дію природних явищ, як-от: зсуви, затоплення, буревії та ін., які негативно впливають на якісні характеристики землі. Наприклад, зсуви, які змінюють рельєф земної поверхні, характер і якість річок та потоків та потік підземних вод, або підтоплення в результаті підняття рівня океану [219]. Ці та інші природні фактори безпосередньо впливають на землю. Переважно втрати за таких умов визначаються за рахунок нерухомості (будівель та споруд), що зазнала знищення. Проте фізичних змін зазнає і сама земельна ділянка, яка змінила свої просторові та якісні характеристики. Фактично знищення земельної ділянки може проявлятися у зміні її фізичних характеристик, наприклад, зміні її розміру, який передбачений у Державному земельному кадастрі, чи зміні фізико-хімічного складу ґрунтів.

Поняття «знищення» у тлумачному словнику визначається як «припиняти існування кого-, чого-небудь...», а також як «руйнувати, псувати що-небудь...» [33, с. 473]. Один із варіантів тлумачення поняття «знищення» містить словосполучення псувати що-небудь. На законодавчому рівні можна знайти тлумачення поняття «псування земель», яке визначене у ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель». А. М. Шульга визначає поняття «псування земель» як «часткове або повне зруйнування ґрунтового покриву, яке характеризується погіршенням його фізичного і біологічного стану, а також зниженням родючості ґрунтів, у зв'язку з чим використання земельної ділянки стає неможливим або потребує введення спеціальних обмежень (включаючи консервацію)» [194, с. 135]. Однією з форм псування ґрунтового покриву земель, на думку вченого, може розглядатися їх деградація. Вона пов'язана з поступовим погіршенням, зниженням або втратою їх позитивних (корисних) властивостей [194, с. 135-136]. У тлумачному словнику поняття «псувати» визначається як «робити непридатним для користування, пошкоджувати; своєю дією чи впливом пошкоджувати або порушувати що-небудь...» [33, с. 1186]. Псування земель є процесом (фізичним, біологічним, хімічним) діяльності або бездіяльності, який негативно впливає на земельну ділянку.

Під пошкодженням майна розуміють вплив на предмет, внаслідок якого він частково, не в повному обсязі, втрачає свої споживчі властивості та економічну цінність і при цьому істотно обмежується можливість його використання за призначенням [9, с. 576]. У науковій літературі часто використовують поняття «псування майна» як синонім до поняття «пошкодження майна». Тому можна зробити висновки, що поняття «пошкодження земель» та «псування земель» мають синонімічний зміст [72, с. 99].

У Законі України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» використовується, поруч із поняттям «псування», також поняття «знищення». Проте, якщо поняття «псування» використовується в контексті псування земельної

ділянки і псування родючого шару ґрунту, то поняття «знищення» використовується тільки в розумінні знищення родючого шару ґрунту [243]. Фактично Законом передбачено, що земельна ділянка може зазнати псування, а родючий шар ґрунту може підлягати знищенню. В цьому випадку не зовсім послідовною є позиція законодавця, адже для того аби розірвати договір оренди землі, сторонам потрібно знати, який зміст має поняття «знищення об'єкта оренди». Більше того, у Законі жодного разу не використовується поняття «знищення земельної ділянки», а тільки «знищення об'єкта оренди», хоча об'єктом оренди є саме земельна ділянка.

Поняття «знищення» щодо земель сільськогосподарського призначення вживається і в Енциклопедії світових проблем і людського потенціалу, де можна зустріти такі поняття як: «Destruction of agricultural land» (знищення сільськогосподарських земель), «Damaging agricultural land» (пошкодження сільськогосподарських земель), «Destruction of land productivity» (знищення продуктивності землі) [217]. Зазначені поняття, як можна побачити, стосуються тільки земель сільськогосподарського призначення, і вживаються тільки в контексті використання таких земель. Таким чином, можна говорити про обмежений зміст поняття «знищення земельної ділянки», оскільки фактично «знищити» можна тільки «цільове призначення» земельної ділянки, наприклад, сільськогосподарських угідь, які, втративши родючість (те, заради чого їх орендують та використовують), стають непридатними до використання. Отже, можна розглядати поняття «знищення земельної ділянки» в межах цільового призначення земельної ділянки, зокрема, у разі встановлення факту неможливості її використання за цільовим призначенням, заради якого особа орендувала земельну ділянку, та неможливості відновити її у строк, на який розраховував орендар [72, с. 100]. Якщо користуватися земельною ділянкою за цільовим призначенням неможливо, то можна ініціювати розірвання договору оренди землі у зв'язку із знищенням об'єкта оренди.

Дуже часто земельну ділянку отримують в оренду разом із нерухомим майном на ній. У такому випадку важливо проаналізувати, як «знищення земельної ділянки»

буде співвідноситися з використанням майна, що знаходиться на ній. Також необхідно встановити правові наслідки у разі «знищення нерухомого майна», що розташоване на земельній ділянці. Згідно із п. 35 постанови Верховного Суду від 05.12.2018 у справі № 713/1817/16-ц «Велика Палата Верховного Суду вважає, що згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, зміст якого розкривається, зокрема, у статті 30 ЗК України, який був чинний до 1 січня 2002 року, особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття» [131]. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди знайшов своє відображення у постанові Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16, де визначено, що «чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди» [130]. Згідно із ч. 3 ст. 7 Закону «Про оренду землі» у разі набуття права власності на нерухоме майно до особи одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт. Таким чином, законодавством України імперативно закріплено загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою (принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди). В такому випадку вважаємо, що знищення нерухомого майна, яке знаходиться на орендованій земельній ділянці, слід розглядати як підставу розірвання договору оренди землі за рішенням суду у зв'язку із знищенням об'єкта оренди, згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єкта нерухомості, що на ній знаходиться [72, с. 100-101].

На відміну від знищення, пошкоджена земельна ділянка може потребувати проведення відновлювальних заходів з метою відновлення її корисних властивостей. Наслідком пошкодження земельної ділянки можна вважати погіршення якості її

корисних властивостей з можливим відновленням. Пошкодження земельної ділянки характеризується тимчасовою втратою корисних властивостей земельної ділянки, які можуть бути відновлені. Під знищенням об'єкта оренди землі, слід розглядати такий стан земельної ділянки, за якого орендар не може отримувати корисні властивості земельної ділянки. Порівнюючи знищення та пошкодження земельної ділянки, можна зазначити, що в результаті знищення земельної ділянки орендар так і не зможе отримати корисні властивості з використання земельної ділянки, в той час як пошкодження може бути короткостроковим або таким, за якого земельна ділянка підлягає відновленню, що дозволить у майбутньому продовжити використовувати цю земельну ділянку.

Найчастіше земельні ділянки перестають використовувати у зв'язку з їх деградацією. Фактично внаслідок консервації земель відбувається припинення або обмеження їх господарського використання. У такому випадку можна вважати, що фактом підтвердження знищення об'єкта оренди може слугувати рішення уповноваженого органу або договір про консервацію земель. З ініціативи однієї із сторін договір оренди землі підлягає розірванню за рішенням суду, а в результаті розірвання договору оренди припиняється і право оренди землі. У процесі судового розгляду встановлюється, чи об'єкт оренди землі знищено, тобто не підлягає відновленню, чи пошкоджено – об'єкт підлягає відновленню протягом певного строку [72, с. 101].

Юридичний склад припинення права оренди землі у результаті знищення / пошкодження об'єкта оренди складається з таких юридичних фактів:

- 1) використання земельної ділянки у спосіб, що погіршує її якість /негативно впливає на земельну ділянку; форс-мажорні обставини природного характеру;
- 2) встановлення факту неможливості використання земельної ділянки за цільовим призначенням та неможливості відновити її у строк на який розраховував орендар (припис уповноваженого органу державної влади, протокол

адміністративного правопорушення вважатимуться підставою для звернення до суду) / рішення уповноваженого органу або договір про консервацію земель;

- 3) звернення до суду з метою розірвання договору оренди землі;
- 4) прийняття рішення суду про розірвання договору оренди землі;
- 5) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно про припинення права оренди землі.

Знищення нерухомого майна, що розташоване на орендованій земельній ділянці також може вважатися підставою розірвання договору оренди землі, оскільки земельна ділянка орендується саме заради можливості використання об'єкта нерухомого майна. У постанові Верховного Суду від 17.01.2019 р. у справі № 708/254/18 зазначено, що «умовами для припинення права власності на знищене нерухоме майно згідно вимог статі 349 ЦК України, є наявність встановленого факту знищення майна, а також відповідної заяви власника майна про внесення змін до державного реєстру. Документами, які підтверджують знищення майна, можуть бути матеріали технічної інвентаризації, що засвідчують факт знищення майна, довідки органів внутрішніх справ України, акт про пожежу, офіційні висновки інших установ або організацій, які відповідно до законодавства уповноважені засвідчувати факт знищення майна тощо» [132]. В такому випадку юридичний (фактичний) склад припинення права оренди землі складається з таких юридичних фактів:

- 1) знищення нерухомого майна, що знаходиться на орендованій земельній ділянці;
- 2) встановлення факту знищення нерухомого майна та державна реєстрація припинення права власності;
- 3) звернення до суду для розірвання договору оренди;
- 4) прийняття рішення судом про розірвання договору оренди землі;
- 5) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Зазначимо, що всі підстави припинення права оренди землі, що виникають у разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, сторона орендних правовідносин може звернутися до суду з метою розірвання такого договору, а може не звертатися. Це відрізняє їх від підстав припинення права оренди землі, визначених згідно із ст. 31 Закону, настання яких припиняє договір оренди без додаткових дій з боку сторін чи органів державної влади, судів. Необхідно врахувати той факт, що знищення або пошкодження земельної ділянки може відбуватися незалежно від волі сторін правовідносин, внаслідок природніх стихій. Тому ця підстава може також належати до підстав припинення права оренди землі, які настають незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди.

Наступними розглядаються підстави припинення права оренди землі, які виникають незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) орендних правовідносин, у зв'язку з настанням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди землі.

Поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря

Відповідно до ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється у разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. Зауважимо, що поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача є також підставою припинення земельного сервітуту, емфітевзису та суперфіцію відповідно до положень земельного та цивільного законодавства. Згідно із ч. 1 ст. 606 ЦК України зобов'язання припиняється поєднанням боржника і кредитора в одній особі. Як зазначають А. Г. Ярема та А. В. Лужанський, «з огляду на те, що всяка дія є наслідком волевиявлення, та враховуючи, що поєднання боржника і кредитора в одній особі характеризується відсутністю чинника волі, зазначена підстава припинення зобов'язання зумовлюється подією» [203, с. 40]. Тобто

поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря може виражатися подією. Можна погодитися із твердженням А. В. Коструби про те, що «у випадку з договором купівлі-продажу між учасниками орендних правовідносин абсолютні правовідносини власності розчинили відносні правовідносини з приводу оренди шляхом об'єднання боржника і кредитора в одній особі» [87, с. 245]. З огляду на зазначене, волевиявлення суб'єктів буде спрямоване не на припинення договору оренди землі, а на виникнення інших правовідносин (наприклад, купівля-продаж земельної ділянки), виникнення яких призводить до припинення договору та, в свою чергу, до припинення права оренди землі. Звертаємо увагу на те, що «поєднання боржника і кредитора в одній особі може бути наслідком як абсолютної, так і відносної юридичної події» [203, с. 41]. Тому, незважаючи на те, що укладення цивільно-правового договору є дією по відношенню до припинення права оренди землі, така дія вважатиметься відносною подією. Таким чином, юридичний склад припинення права оренди землі на підставі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря (внаслідок укладення цивільно-правових договорів) відбувається на основі послідовного накопичення таких юридичних фактів:

- 1) укладення договору купівлі-продажу або іншого цивільно-правового договору, предметом якого є орендована земельна ділянка, між орендарем та орендодавцем;
- 2) припинення договору оренди землі;
- 3) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Окрім цивільно-правових договорів орендар може набути право власності на орендовану земельну ділянку також у порядку спадкування. Як зазначає К. О. Дремлюга «оскільки спадкування може здійснюватися як за законом, так і за заповітом, факультативним елементом такого фактичного складу може бути оголошення заповіту, яким визначені спадкоємці щодо конкретної земельної ділянки. В окремих випадках можуть мати місце й інші факультативні елементи фактичного

складу, що зумовлює набуття права власності на земельну ділянку за цією підставою: відмова від прийняття спадщини іншим спадкоємцем, усунення від спадкування іншого спадкоємця тощо» [50, с. 124]. Таким чином, перехід права власності на земельну ділянку у порядку спадкування може включати додаткові юридичні факти, які необхідні у процесі спадкування. Таким чином, юридичний склад припинення права оренди землі на підставі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря внаслідок спадкування об'єкта оренди включає таку послідовність юридичних фактів:

- 1) смерть орендодавця або визнання такої особи померлою;
- 2) відкриття спадщини, до складу якої входить орендована земельна ділянка;
- 3) прийняття спадщини орендарем;
- 4) припинення договору оренди землі;
- 5) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі

Наступною підставою припинення права оренди землі є смерть фізичної особи-орендаря. У теорії права смерть особи відносять до подій [186, с. 347]. Зазначимо, що згідно із ст. 7 Закону України «Про оренду землі» право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями. З аналізу ст. 7 Закону можна зрозуміти, що смерть фізичної особи-орендаря є підставою переходу права на оренду земельної ділянки до спадкоємців або осіб, які використовували таку земельну ділянку, а не припинення права оренди землі.

Згідно із ч. 1 ст. 781 ЦК України договір найму припиняється у разі смерті фізичної особи - наймача, якщо інше не встановлено договором або законом. Правове регулювання зобов'язальних правовідносин оренди землі у цьому випадку відповідає

загальним положенням ЦК України. Що стосується таких видів права землекористування як сервітут, емфітевзис чи суперфіцій, то серед підстав припинення зазначених прав немає такої підстави як смерть землекористувача. Також відповідно до ч. 2 ст. 102-1 ЗК України право емфітевзису та право суперфіцію можуть передаватися у порядку спадкування.

Відповідно до постанови Верховного Суду від 02.06.2021 року у справі № 351/1785/19, якщо умовами договору оренди земельної ділянки, укладеного сторонами, не передбачається заборона переходу права на оренду в порядку спадкування, то спадкоємці орендаря (фізичної особи-підприємця) після смерті останнього можуть успадкувати право на оренду земельної ділянки, яка є предметом цього договору [141]. Отже, Верховний Суд розглядав можливість переходу права оренди землі у порядку спадкування, якщо не передбачалося прямої заборони у договорі оренди. Проте, необхідно зазначити, що такі висновки були прийняті на основі законодавства чинного на 2019 рік, яке регулювало відносини на момент виникнення спору. У квітні 2021 року внесено зміни до ст. 93 ЗК України щодо порядку відчуження права оренди землі та передачі його у спадок. Відтепер, згідно із ч. 5 ст. 93 ЗК України, право оренди землі у спадщину не передається. Отже, правової основи переходу права оренди землі у спадок загальні положення земельного законодавства не передбачають. Перехід права оренди землі після смерті орендаря до осіб, які разом з ним використовували земельну ділянку, суперечить загальним положенням земельного законодавства та тенденції до скасування речових характеристик права оренди землі. Тому, смерть фізичної особи-орендаря повинна вважатися такою, що припиняє договір оренди землі.

Юридичний склад припинення права оренди земельної ділянки у разі смерті фізичної особи-орендаря складається із послідовно накопичених юридичних фактів:

- 1) смерть фізичної особи-орендаря або визнання такої особи померлою;
- 2) припинення договору оренди землі;

3) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Згідно із ч. 1 ст. 31 засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст.7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки є підставою припинення права оренди землі. Відповідно до ч. 2 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» у разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам законодавства. Якщо проаналізувати ст. 31 Закону, то можна помітити, що обмеження дієздатності орендаря не включене до підстав припинення права оренди землі. На думку Ю. В. Паскевич «для припинення договору оренди необхідно, щоб особи до яких перейшло право на оренду земельної ділянки у разі засудження до позбавлення волі, обмеження дієздатності або смерті орендаря відмовилися від виконання договору» [121, с. 94]. Отже, законом передбачена можливість переходу права оренди землі до інших осіб у разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду. Якщо члени сім'ї та особи, які спільно використовували земельну ділянку з орендарем відмовилися від права оренди землі, то договір оренди землі вважається припиненим. Проте зазначені положення законодавства викликають чимало зауважень. Наприклад, щодо правового статусу суб'єктів, до яких право оренди землі може перейти, правової основи такого переходу та відповідності загальним положенням про договірні зобов'язання. На нашу думку ч. 2 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» потребує подальшого приведення у відповідність до норм законодавства. Пропонується внести зміни до ст. 7 Закону України «Про оренду землі», зокрема вилучити ч. 1 та 2, тобто положення, які стосуються переходу права оренди землі до інших осіб.

Розглядаючи засудження особи до позбавлення волі як підставу припинення права оренди землі, слід зазначити, що «вирок суду в цьому випадку виступає юридичним фактом [1, с. 23]. У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі набрання законної сили рішенням суду є підставою припинення договору оренди землі, що у свою чергу припиняє право оренди землі. Юридичний склад припинення права оренди землі у зв'язку із засудженням фізичної особи-орендаря складається із наступних юридичних актів:

- 1) вчинення кримінального правопорушення орендарем земельної ділянки;
- 2) набрання законної сили рішенням суду про визнання особи винною у вчиненні кримінального правопорушення;
- 3) припинення договору оренди землі;
- 4) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Ліквідація юридичної особи-орендаря

Вважаємо за необхідне дослідити таку підставу припинення права оренди землі як ліквідація юридичної особи-орендаря. Як зазначає Н. В. Ільків, ліквідація юридичної особи належить до групи підстав припинення договору оренди землі, яка «пов'язана із припиненням існування орендаря» [64, с. 189]. Згідно із ч. 1 ст. 104 ЦК України юридична особа припиняється в результаті реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або ліквідації. Ліквідація юридичної особи є підставою припинення договору оренди землі через сукупність взаємопов'язаних юридичних фактів, які утворюють юридичний склад. Моментом припинення договору найму (оренди) на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України є момент внесення до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань запису про припинення юридичної особи, яка була наймачем (орендарем) чи наймодавцем (орендодавцем) [176, с. 9]. А. В. Коструба зазначає, що «ліквідація юридичної особи як правоприпиняючий юридичний факт дуже схожа на смерть фізичної особи, обидва факти припиняють функціональні можливості зазначених осіб

як учасників цивільно-правових відносин, зокрема податкової, цивільної і господарської правосуб'єктності» [85, с. 174-175]. На думку вченого, «припинення юридичної особи настає в силу фактичного складу останнім юридичним фактом в якому є внесення відомостей до реєстру» [85, с. 173]. Таким чином, внесення відомостей до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про державну реєстрацію припинення юридичної особи шляхом ліквідації є останнім із юридичних фактів, які у своїй сукупності є підставою припинення договору оренди землі та зумовлюють припинення права оренди землі. Порядок припинення договору оренди землі в результаті ліквідації юридичної особи-орендаря визначено у ст. 111 ЦК України та Законі України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань». Тому юридичний склад припинення договору оренди землі в результаті ліквідації юридичної особи-орендаря складається з наступних юридичних фактів:

- 1) прийняття рішення про ліквідацію юридичної особи;
- 2) здійснення заходів щодо ліквідації юридичної особи;
- 3) внесення відомостей до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про державну реєстрацію припинення юридичної особи шляхом ліквідації;
- 4) припинення договору оренди землі;
- 5) внесення відповідних відомостей про припинення права оренди землі у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, в тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії), є однією з підстав припинення права оренди землі згідно із ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі». Зважаючи на те, що земельні ділянки передаються в оренду приватному партнеру або концесіонеру з державної чи комунальної власності, попередньо вони можуть

перебувати у постійному користуванні. Відповідно до ч. 4 ст. 94 ЗК України передача концесіонеру або приватному партнеру будівель, споруд, іншого нерухомого майна державних та/або комунальних підприємств, установ, організацій є підставою для припинення права постійного користування на земельні ділянки, на яких вони розміщені та які є необхідними для здійснення державно-приватного партнерства (концесії). На підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить надання відповідної земельної ділянки в оренду, за клопотанням приватного партнера, концесіонера припиняється право постійного користування цією земельною ділянкою [232]. Після цього укладається договір оренди земельної ділянки, яка передається у користування приватному партнеру або концесіонеру.

Відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 8 Закону України «Про державно-приватне партнерство» у разі припинення договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, приватний партнер автоматично втрачає право на користування земельною ділянкою, наданою йому державним партнером для здійснення державно-приватного партнерства [244]. Таким чином, припинення договору державно-приватного партнерства є підставою припинення договору оренди землі, що в сукупності з іншими юридичними фактами є підставою припинення права оренди землі. Проте звертаємо увагу на положення Закону України «Про державно-приватне партнерство» у тій частині, що приватний партнер автоматично втрачає право на користування земельною ділянкою. Водночас автоматично право оренди землі припинитися не може, оскільки для цього необхідне припинення договору оренди землі – головного юридичного факту у юридичному складі припинення права оренди землі. Зважаючи на цей факт, вважаємо за необхідне внести зміни до Закону України «Про державно-приватне партнерство» та передбачити, що в результаті припинення договору державно-приватного партнерства припиняється відповідне право користування земельною ділянкою. Згідно із ч. 4 ст. 17 Закону України «Про державно-приватне партнерство» договір, укладений в рамках державно-приватного

партнерства, може бути розірваний за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін на підставі рішення суду або арбітражу у випадку істотного порушення іншою стороною зобов'язань, визначених таким договором, або у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися у процесі укладення такого договору, та в інших випадках, передбачених таким договором. [244]. Таким чином, у законодавстві визначаються підстави припинення, у тому числі розірвання, договору держано-приватного партнерства за рішенням суду чи арбітражу.

З урахуванням наведеного можна виділити такі юридичні факти у юридичному складі припинення права оренди землі.

Припинення договору державно-приватного партнерства:

- 1) припинення договору державно-приватного партнерства;
- 2) припинення договору оренди землі;
- 3) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Дострокове припинення договору державно-приватного партнерства шляхом його розірвання:

- 1) істотне порушення умов договору або істотна зміна обставин, якими керувалися сторони при укладенні договору, досягнення згоди між сторонами про припинення договору;
- 2) звернення до суду чи арбітражу у зв'язку із порушення умов договору або істотною зміною обставин, якими керувалися сторони при укладенні договору (застосовується у випадку порушення умов договору або істотної зміни обставин);
- 3) прийняття рішення судом / арбітражем про розірвання договору державно-приватного партнерства (застосовується у випадку порушення умов договору або істотної зміни обставин);
- 4) припинення договору оренди землі;
- 5) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Окрім припинення договору державно-приватного партнерства, припинення концесійного договору у формі державно-приватного партнерства також вважається підставою припинення права оренди землі. Відповідно до ч. 2 ст. 27 Закону України «Про концесію» концесійний договір припиняється у зв'язку із закінченням строку його дії. Дострокове припинення дії концесійного договору здійснюється шляхом його розірвання у випадках, передбачених цим Законом та/або самим договором. Відповідно до ч. 1 ст. 27 зазначеного Закону договір концесії може бути достроково припинено за взаємною згодою сторін, якщо інше не передбачено самим договором. У ч. 3, 4 ст. 27 Закону України «Про концесію» передбачено, що концесійний договір може бути достроково припинено на вимогу однієї із сторін за рішенням суду або арбітражу у разі істотного порушення іншою стороною зобов'язань, визначених концесійним договором, або у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися у процесі укладення концесійного договору, та в інших випадках, передбачених концесійним договором. Встановлено, що концесійний договір може передбачати можливість його дострокового припинення в односторонньому порядку за письмовим повідомленням однієї сторони без звернення до суду або арбітражу [249].

На основі зазначених підстав припинення концесійного договору, припинення якого є підставою припинення договору оренди землі, можна встановити юридичні факти у юридичному складі припинення права оренди землі. Юридичний склад припинення права оренди землі, у зв'язку із припиненням договору концесії складається з наступних юридичних фактів:

- 1) закінчення строку дії договору концесії;
- 2) припинення договору оренди землі;
- 3) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Припинення договору концесії шляхом його розірвання:

- 1) порушення умов договору концесії або зміна обставин, якими керувалися сторони договору;

- 2) звернення до суду або арбітражу;
- 3) прийняття рішення про розірвання договору концесії судом або арбітражем;
- 4) розірвання договору концесії;
- 5) припинення договору оренди земельної ділянки;
- 6) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Одностороння відмова від договору концесії як підстава припинення права оренди землі включає такі юридичні факти:

- 1) волевиявлення сторони договору концесії та письмове повідомлення про намір припинити договір іншу сторону, якщо таке право передбачене договором;
- 2) припинення договору концесії;
- 3) припинення договору оренди землі;
- 4) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Припинення спеціального інвестиційного договору

Ще однією підставою припинення права оренди землі є припинення спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями». Згідно із ч. 2 ст. 14 Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями» спеціальний інвестиційний договір припиняється у зв'язку із закінченням строку його дії або у разі його дострокового припинення. Відповідно до ч. 3 ст. 14 зазначеного Закону спеціальний інвестиційний договір може бути достроково припинений: 1) за взаємною згодою сторін; 2) на вимогу однієї із сторін за рішенням суду або арбітражу у разі істотного порушення іншою стороною зобов'язань, визначених спеціальним інвестиційним договором; 3) у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися у процесі укладення спеціального інвестиційного договору, якщо це передбачено спеціальним інвестиційним

договором; 4) у разі порушення зобов'язань заявника та/або інвестора із значними інвестиціями; 5) у разі заподіяння значної екологічної шкоди чи виникнення техногенних надзвичайних ситуацій з вини інвестора із значними інвестиціями. Дострокове припинення спеціального інвестиційного договору також може здійснюватися шляхом його розірвання в порядку, визначеному спеціальним інвестиційним договором [245].

Відповідно до ч. 5 ст. 15 Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями» припинення спеціального інвестиційного договору є підставою для припинення договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої інвестору із значними інвестиціями в користування (оренду) для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями [245]. Таким чином, юридичний склад припинення права оренди землі складається з таких юридичних фактів:

- 1) закінчення строку дії спеціального інвестиційного договору або взаємна згода сторін договору щодо припинення інвестиційного договору;
- 2) внесення відомостей до реєстру інвестиційних проектів із значними інвестиціями про припинення договору;
- 3) припинення договору оренди землі;
- 4) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Розірвання спеціального інвестиційного договору з інших підстав як підстава припинення права оренди землі включає такі юридичні факти:

- 1) порушення умов договору / істотна зміна обставин, якими користувалися сторони договору при його укладенні / порушення зобов'язань / заподіяння екологічної шкоди / інші підстави
- 2) звернення до суду або арбітражу про розірвання договору;
- 3) прийняття рішення судом чи арбітражем про розірвання спеціального інвестиційного договору;

- 4) внесення відомостей до реєстру інвестиційних проектів із значними інвестиціями про припинення договору
- 5) припинення договору оренди землі;
- 6) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності

Забезпечення балансу публічного та приватних інтересів у будь-якій країні світу є гарантією стабільних та довготривалих економічних відносин та благополуччя населення. Право приватної власності на землю гарантується Конституцією України та законами України, проте трапляються випадки, коли інтереси суспільства переважають над інтересами індивіда. У таких випадках право приватної власності на землю може бути обмежене, обтяжене чи припинене. Припинення права приватної власності на землю відбувається шляхом викупу земельної ділянки для суспільних потреб чи примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. На думку О. А. Вівчаренка, «баланс інтересів суспільства або держави і окремої особи у випадку вилучення, викупу у неї земельної ділянки має бути прописаний в законі таким чином, щоб не було можливості подвійно тлумачити цей припис» [34, с. 78]. Якщо припиняється право приватної власності на земельну ділянку, яка перебувала в оренді, то, відповідно припиняється й оренда землі. Можна погодитися із науковою позицією І. В. Кирєєвої про те, що «у випадку, коли фізична чи юридична особа – землевласник, яка надала належну їй земельну ділянку іншій особі на умові договору оренди, письмово попереджається відповідним органом про викуп належної їй земельної ділянки для суспільних потреб, виникнення суспільної необхідності у конкретній земельній ділянці слугуватиме похідною підставою припинення відносин оренди землі. Первинною такою підставою є для власника – орендодавця земельної ділянки» [69, с. 172]. Згідно з п. 2 ч. 2 ст. 18 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них

розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» з моменту переходу до держави або територіальної громади права власності на земельну ділянку, відчужену для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, право оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо неї припиняється [241]. Таким чином, припинення договору оренди землі на підставі викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності можна вважати підставою припинення права оренди землі.

Доцільно також розмежувати викуп земельної ділянки для суспільних потреб та відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. Вважається, що «у першому випадку має місце правочин викупу, а відносини, що виникають при цьому, є цивільно-правовими, то у другому випадку процедура вилучення земельної ділянки є публічно-правовою, оскільки таке вилучення відбувається в імперативному порядку і на підставі рішення суду. Тому при викупі земельної ділянки та примусовому відчуженні земельної ділянки мають місце різні юридичні склади» [42, с. 11]. Як зазначає І. Я. Головня, «як при викупі земельної ділянки, так і при її примусовому відчуженні має місце складний юридичний склад» [43, с. 74]. Наприклад, «до юридичних фактів, які породжують правовідношення викупу земельних ділянок для суспільних потреб слід віднести: дію уповноваженого органу державної влади або місцевого самоврядування (прийняття рішення – адміністративного акта), письмове повідомлення власника про майбутній викуп, укладення договору купівлі-продажу» [43, с. 74]. В цьому випадку йдеться про прийняття юридичного акта – рішення уповноваженого органу про викуп земельної ділянки. У теорії права юридичний акт вважається різновидом правомірних дій.

Таким чином, припинення права оренди землі на підставі викупу земельної ділянки відбуватиметься внаслідок таких юридичних фактів:

- 1) ініціювання викупу земельної ділянки для суспільних потреб уповноваженим законом суб'єктом;

2) прийняття рішення про викуп земельної ділянки відповідним органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі відповідної містобудівної документації та документації із землеустрою;

3) надсилання повідомлення про викуп земельної ділянки власнику земельної ділянки та проведення переговорів із залученням орендаря;

4) укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки;

5) припинення права власності на земельну ділянку;

6) припинення договору оренди землі;

7) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Примусове відчуження земельної ділянки відбуватиметься за сукупності таких юридичних фактів:

1) ініціювання уповноваженим суб'єктом викупу земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

2) прийняття рішення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

3) звернення до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження земельної ділянки у разі недосягнення згоди між уповноваженим органом та власником земельної ділянки;

4) прийняття рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки;

5) попередня та повна сплата колишньому власнику викупної ціни або надання іншого нерухомого майна власнику, замість відчуженого;

6) припинення права власності на земельну ділянку;

7) припинення договору оренди землі;

8) внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі.

Таким чином, до підстав припинення права оренди землі, які настають незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) орендних правовідносин у зв'язку з

виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди землі належать:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- 2) смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі;
- 3) ліквідація юридичної особи-орендаря;
- 4) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, в тому числі концесійного договору;
- 5) припинення спеціального інвестиційного договору.
- 6) викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

На основі проведеного дослідження у межах підрозділу запропоновано доповнити ч. 2 у ст. 31 Закону України «Про оренду землі» таким положенням: «Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом та договором». В результаті здійсненої класифікації підстав припинення права оренди землі вважаємо, що до підстав припинення права оренди землі за ініціативою суб'єктів орендних правовідносин (добровільне припинення) слід віднести:

- 1) добровільна відмова від договору оренди, право на яке передбачено самим договором;
- 2) розірвання договору оренди за згодою сторін;
- 3) закінчення строку, на який його було укладено договір оренди землі.

Примусове припинення за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин зумовлене такими підставами:

- 1) невиконання сторонами обов'язків;
- 2) випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди (у випадку завдання шкоди з боку орендаря чи орендодавця).

До підстав припинення права оренди землі, які настають незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) орендних правовідносин у зв'язку з настанням

об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди землі належать:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- 2) смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі;
- 3) ліквідація юридичної особи-орендаря;
- 4) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, в тому числі концесійного договору;
- 5) припинення спеціального інвестиційного договору;
- 6) викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

Обґрунтовано, що в результаті знищення земельної ділянки як об'єкта оренди орендар так і не зможе отримати корисні властивості від землекористування до закінчення строку дії договору оренди землі. Водночас, пошкодження може бути короткостроковим або таким, за якого земельна ділянка підлягає відновленню, що дозволить в майбутньому продовжити користування земельною ділянкою. Запропоновано розглядати знищення нерухомого майна, що знаходиться на земельній ділянці, як підставу розірвання договору оренди землі за рішенням суду у зв'язку із знищенням об'єкта оренди, згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єкта нерухомості, що на ній знаходиться.

Пропонується внести зміни до ст. 7 Закону України «Про оренду землі», зокрема вилучити ч. 1 та 2, тобто положення, які стосуються переходу права оренди землі до інших осіб.

2.3 Загальна характеристика підстав припинення права оренди земельної частки (паю)

Оренда землі в Україні характеризується певними особливостями, оскільки об'єктом оренди може бути як земельна ділянка, так і земельна частка (пай).

Відповідно до ч. 3 ст. 2 ЗК України об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Як зазначав І. І. Каракаш, «землі в межах території країни є об'єктами земельних відносин до розподілу їх у конкретні земельні ділянки та визначення прав на них» [67, с. 11]. Фактично ще до 2019 року несформовані та неоформлені земельні масиви могли бути об'єктом земельних правовідносин, в тому числі правовідносин оренди землі. Після внесених змін до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» в оренду можуть передаватися сформовані земельні ділянки.

Формування поняття «земельна частка (пай)» відбулося під час земельної реформи, що розпочалася в Україні на початку 1990-х років. У рамках цієї реформи земельні ресурси колективних сільськогосподарських підприємств були поділені на паї та передані у колективну власність членам цих господарств. Кожен із них отримав сертифікат на право земельної частки (паю) без визначення конкретних меж земельної ділянки. На думку М. В. Шульги, «реформування, яке безпосередньо стосується, наприклад, використання земель сільськогосподарського призначення та нерозривно пов'язаної з ним аграрної сфери, не дало очікуваних результатів» [197, с. 60]. В. М. Єрмоленко, досліджуючи принцип залучення майнових паїв на аграрних орендно-договірних засадах, зазначив, що результатом земельної реформи «маємо нереалізовані «паперові» майнові права колишніх працівників КСП,... а це у свою чергу зумовлює потребу використання сукупності майнових паїв на орендних засадах. Водночас виникає необхідність розробки аграрно-правової моделі врегулювання орендних відносин, договір якої в силу специфіки аграрного виробництва відрізняється від інших видів договорів оренди відмінностями щодо кола суб'єктів і особливо предмета оренди» [56, с. 69]. Отже, дослідження оренди земельної частки (паю) важливе не тільки для розвитку земельного права, а й аграрного права та аграрних правовідносин. Свого часу Т. О. Коваленко дослідила питання реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств, та звернула увагу

на одну з проблем, пов'язаних із паюванням земель, зокрема, зазначила про «встановлення одночасно двох правових режимів власності відносно однієї земельної ділянки: колективної власності юридичної особи ... та приватної власності у формі спільної часткової власності членів даного підприємства, що призводило до неправильного застосування законодавства на практиці» [81, с. 57]. Таким чином, процес паювання земель та виділення їх в натурі триває більше тридцяти років і досі залишається ряд невирішених проблем.

Уперше про можливість передачі земельної частки (паю) в оренду йшла мова в Указі Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 № 1529/99, де було передбачено, що під час укладення договорів оренди земельних часток (паїв) потрібно виходити з того, що сертифікат на право на земельну частку (пай) є правовстановлюючим документом, що засвідчує право володіти, користуватися та розпоряджатися зазначеною часткою [250]. Таким чином, особи, які мали земельні частки (паї) у власності, могли передавати їх в оренду на основі правовстановлюючого документа – сертифіката. У Типовому договорі оренди земельної частки (паю), затвердженому наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 №5, який був прийнятий на виконання Указу Президента 03.12.1999 № 1529/99, зазначається, що предметом договору оренди є земельна частка (пай). Таке ж положення передбачене у Законі України «Про оренду землі», де в розділі IX «Перехідні положення» зазначено, що громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення [251].

Земельна частка (пай) є об'єктом багатьох наукових досліджень. Варто звернути увагу на наукове визначення земельної частки (паю) з метою виявлення спільних та відмінних ознак із земельною ділянкою. Наприклад, Т. О. Коваленко визначає земельну частку (пай) як оцінену у грошовому виразі та визначену в умовних кадастрових гектарах частину переданих у колективну власність

сільськогосподарських угідь недержавного сільськогосподарського підприємства, яка визначає рівновелику частку участі члена підприємства в земельному пайовому фонді господарства і може бути у встановленому чинним законодавством порядку витребувана в натурі (на місцевості) у самостійну земельну ділянку [82, с. 51; 120, с. 53]. Як зазначає Н. В. Ільків, земельна частка (пай) це – «розрахована в гектарах кількість земельної площі, яка припадає на одного члена реорганізованого колективного сільськогосподарського підприємства; не визначена на місцевості і існує у документальному виразі до тих пір, поки у встановленому законом порядку і випадках не буде проведено виділення в натурі земельної ділянки, рівної за розміром встановленій земельній частці» [64, с. 150]. Таким чином, земельна частка (пай) має ряд ознак, що відрізняють її від земельної ділянки. Т. О. Коваленко називає такі ознаки, притаманні земельній частці (паю): вона «не існує як об'єкт матеріального світу (природи) і не виділяється в натурі (на місцевості); має вартісний та кількісний вимір; вартість земельної частки (паю) визначалася нормативним шляхом, виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність земель та кількості осіб, що мають право на земельну частку (пай); розміри земельної частки (паю) визначалися в умовних кадастрових гектарах; формувалася в результаті розпаювання земель, які були передані у колективну власність недержавним сільськогосподарським підприємствам – колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам; рівність земельної частки (паю) для всіх осіб, які мають на неї право згідно із законодавством України» [82, с. 51]. Загалом ми погоджуємося з думкою авторки щодо ознак земельної частки (паю), проте вважаємо за доцільне висловити деякі зауваження щодо окремих ознак. Зокрема, хоч земельна частка (пай) і не оформлена юридично, проте вона існує у матеріальному світі як частина у земельному масиві, що підлягає виділенню в натурі. Більше того, з точки зору права земельна частка (пай) також існує, оскільки право на оформлення земельної ділянки, може передаватися у спадок або у користування. З урахуванням наведеного можна виділити

основні ознаки земельної частки (паю), що відрізняють її від земельної ділянки: земельна частка (пай) визначається в умовних, а не фізичних кадастрових гектарах; немає установлених меж та місця розташування; не зареєстрована у Державному земельному кадастрі; права на неї посвідчуються сертифікатом на право на земельну частку (пай); відомості про речові права на неї не вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» поряд із поняттям «земельна частка (пай)» законодавець використовує такі поняття як: «нерозподілена земельна ділянка» та «невитребувана земельна частка (пай)». Згідно із ч. 1, 2 ст. 13 зазначеного Закону нерозподіленою земельною ділянкою є земля, яка не була виділена у пай, хоч і ввійшла до площі земель, які підлягали розподілу, а невитребуваною земельною часткою (паєм) вважається земля, на яку не отримано правостановлюючого документа або яка не виділена в натурі, тобто типова земельна частка (пай), право на яку посвідчено сертифікатом. Відповідно до Закону нерозподілені земельні ділянки та невитребувані частки (паї) можуть передаватися в оренду. У межах підрозділу вважаємо за доцільне розмежовувати оренду земельних часток (паїв), договори оренди на які ще чинні, та оренду нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок з урахуванням змін у законодавстві після 2019 року.

Відповідно до ч. 3 ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені земельні ділянки та невитребувані частки (паї) після формування їх у земельні ділянки за рішенням відповідної місцевої ради можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк, визначений у договорі оренди земельної ділянки, але не довше, до дня державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди [254]. Отже, відповідно до наведеного можна зробити висновок, що в оренду можуть передаватися вже сформовані земельні ділянки, тобто ті, яким присвоїли кадастровий номер у

Державному земельному кадастрі. Що стосується державної реєстрації прав на такі земельні ділянки, то відповідно до ч. 1 ст. 30 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав [246]. Відповідно до ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» з моменту державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку договір оренди припиняється, а державна реєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності [254]. Аналогічної позиції дотримується Верховний Суд, зокрема, у постанові Верховного Суду від 28.10.2020 у справі № 923/965/19 зазначено таке: «нерозподілені частки (паї) не є землями державної чи комунальної власності, а лише перебувають у розпорядженні відповідних адміністрацій до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку» [138]. Власник невитребуваної (нерозподіленої) земельної ділянки може оформити речові права на земельну ділянку, що у свою чергу є підставою припинення права оренди невитребуваної (нерозподіленої) земельної ділянки. Після державної реєстрації прав на земельну ділянку оренда землі припиняється, за винятком випадків, коли орендарю необхідно зібрати засіяний врожай. Фактично підставою припинення права оренди є державна реєстрація права власності на земельну ділянку. Також відповідно до ч. 6 ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» договір оренди земельної ділянки, сформованої з невитребуваної земельної частки (паю), у разі переходу такої земельної ділянки у комунальну власність припиняється через два роки з дня державної реєстрації права комунальної власності на неї (крім випадків, коли цим договором передбачено його припинення раніше). Отже, крім закінчення строку дії договору та реєстрації права

власності на земельну ділянку, договір оренди може припинитися через два роки у разі переходу земельної ділянки у комунальну власність.

Аналіз норм права, які визначають правовий режим невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок, дозволяє дійти висновків, що до їх передачі в оренду вони мають ознаки земельної частки (паю), а після їх формування у земельні ділянки за рішенням місцевої ради вони набувають ознак звичайних земельних ділянок. Тому припинення оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок відбувається також на підставах, визначених у Законі України «Про оренду землі». Окрім загальних підстав, наявні додаткові підстави припинення права оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок: державна реєстрація права власності на таку земельну ділянку та перехід земельної ділянки у комунальну власність (тоді договір оренди припиняється через два роки, якщо строк договору не передбачає його припинення раніше). Варто додати, що в орендаря не виникає переважного права на укладення договору оренди земельної ділянки з її власником після припинення договору оренди.

Р. М. Гнідан, розмежовуючи договір оренди земельної ділянки та договір оренди земельної частки (паю), зазначає, що «відмінність договору оренди земельної ділянки від договору оренди земельного паю полягає в наступному: 1) предметом договору оренди земельної ділянки є певний конкретизований об'єкт – нерухома річ, а предметом договору оренди паю є майнове право – право на земельну частку; 2) земельна ділянка має чіткі межі, місце розташування, кадастровий номер, які не притаманні земельному паю; 3) відмінний порядок реєстрації договору: договір оренди земельного паю підлягає державній реєстрації на відміну від договору оренди земельної ділянки; 4) право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, а право оренди паю не реєструється» [41, с. 238-239]. Вчені стверджують, що «земельний пай є тимчасовим явищем, оскільки держава взяла курс на повне виділення всіх земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), тобто на заміну таких паїв земельними ділянками» [160, с. 72]. Зокрема, науковці часто звертають увагу на

правову природу земельної частки (паю). Т. О. Коваленко, аналізуючи речові та зобов'язальні ознаки права на земельну частку (пай), дійшла висновку, що «правова природа права на земельну частку (пай) зазнала істотної трансформації у процесі земельної реформи, від зобов'язання до строкового права, яке має бути реалізовано до 2025 року» [82, с. 55]. Щодо строкового характеру права на земельну частку (пай), то варто уточнити, зокрема, що відповідно до ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» у разі якщо до 1 січня 2028 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки.

А. М. Мірошніченко вважає, що право на земельну частку (пай) як речове право вимоги є своєрідним різновидом так званих «прав на чужі речі» [113, с. 298]. На думку П. Ф. Кулиничка, «сертифікат на право на земельну частку (пай) формально отримав статус державного акта на право власності на землю, а земельна частка (пай) - статус земельної ділянки». Водночас вчений зазначає, що таке положення суперечить Закону «Про оренду землі»: «однак не тільки з формально-юридичних міркувань, а й по суті земельна частка (пай) не може бути прирівняна у правовому статусі до земельної ділянки, а особа, якій такий пай надано, – до власника земельної ділянки» [153, с. 83]. Схожої позиції дотримується В. Ю. Уркевич, який зазначає, «що сутність права на пай (як земельний, так й майновий) полягає у праві вимоги, яке має зобов'язальну природу» [177, с. 134]. І. І. Каракаш також дотримувався думки про те, що «земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди та сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї» [66, с. 131]. На нашу думку, обґрунтованим є підхід, за яким право на земельну частку (пай) до моменту виділення земельної ділянки в натурі слід розглядати як зобов'язальне право вимоги. Сертифікат на право на земельну частку (пай) лише посвідчує наявність права особи вимагати виділення

земельної ділянки у власність, однак сам по собі не є документом, що підтверджує речове право на конкретну земельну ділянку.

В. В. Носік у дисертаційному дослідженні навів досвід Республіки Польща щодо реалізації права власності на землю і майно колишніх державних і кооперативних підприємств у сільському господарстві. Зокрема, вчений зазначає, що «в Польщі не проводили паювання майна і землі, а створили державні Агенції по землі, майну, приватизації з правами продавати землю виключно для польських фізичних і юридичних осіб, майно та засоби виробництва зацікавленим фізичним чи юридичним особам, або ж передавати ці об'єкти в оренду чи використовувати іншими способами з метою збереження, раціонального використання і охорони земель, майна, цілісних майнових комплексів» [119, с. 212]. В. І. Семчик піддавав сумніву той факт, що земельна частка (пай) взагалі може бути об'єктом оренди [161, с. 184]. Схожої позиції дотримується Т. О. Коваленко, яка вважає, що «за своїм змістом договір оренди земельної частки (паю) не відповідає загальному змісту орендного зобов'язання» [81, с. 74]. Із цим твердженням можна погодитися, адже відповідно до ч. 1, 2 ст. 93 ЗК України в оренду можна передати земельну ділянку, яка згідно із ч. 1 ст. 79 ЗК України визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В умовах переходу від колективної власності та передачі земель у приватну власність передача земельної частки (паю) в оренду дозволила громадянам розпоряджатися землею та стимулювати розвиток агробізнесу без необхідності виділення земельних ділянок в натурі. Таким чином, держава забезпечила еволюційний перехід земель у власність громадян. Із наведеного можна дійти висновків про неоднозначність наукових поглядів щодо значення земельної частки (паю) як об'єкта оренди землі. Варто звернути увагу на той факт, що основною проблемою оренди земельних часток (паїв) є те, що законодавець не адаптував відповідні правові акти під особливі характеристики земельної частки (паю), тому правове регулювання оренди земельних часток (паїв) не завжди було досконалим. Варто погодитися з позицією В. М. Єрмоленка про те, що «необхідно

довести процес розпаювання до логічного завершення: стадії персоніфікації майна з іменем кожного власника та виділенням його в натурі» [56, с. 331].

Т. О. Коваленко виділяє такі підстави припинення оренди земельної частки (паю): «взаємна згода осіб; закінчення строку, на який був укладений договір оренди земельної частки (паю); отримання суб'єктом права на земельну частку (пай) у приватну власність виділеної в натурі земельної ділянки за домовленістю сторін договору із наступним укладенням договору оренди земельної ділянки; викуп земельної частки (паю) для державних або громадських потреб; смерть орендодавця (без правонаступництва); ліквідація орендаря; розірвання договору оренди земельної частки (паю) (у випадку несплати орендної плати протягом певного терміну, невиконання чи неналежного виконання інших обов'язків, передбачених договором)» [81, с. 75]. Відповідно до п. 2.3 Типового договору оренди земельної частки (паю) договір може бути припинений у будь-який час за взаємної згоди сторін договору. Сторони не мають права відмовитись від виконання умов цього Договору в односторонньому порядку [256]. Таким чином, підстави припинення права оренди на земельну частку (пай) мають відповідати ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі». Тому доцільно дослідити це питання та проаналізувати підстави припинення права оренди земельної ділянки на предмет можливості їх застосування до права оренди земельної частки (паю).

Зауважимо, що припинення права оренди на земельну частку (пай) не може відбуватися на підставі припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства / концесії) та припинення спеціального інвестиційного договору. Відповідно до ст. 8, 13 Закону України «Про державно-приватне партнерство» та ст. 9 Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» для здійснення державно-приватного партнерства та для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями надаються в оренду тільки виділені та оформлені земельні ділянки.

Звертаємо увагу на таку підставу припинення права оренди як закінчення строку, на який було укладено договір. Звичайно, така підстава припинення договору буде релевантною як для договору оренди земельної ділянки, так і для договору оренди земельної частки (паю). Відповідно до п. 2.3 Типового договору оренди земельної частки (паю) договір укладається сторонами на певний строк. Тому право оренди земельної частки (паю) також припинятиметься у випадку закінчення строку дії договору, на який він був укладений. Винятком у такій ситуації буде припинення договору оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок у випадку переходу земельної ділянки у комунальну власність, адже тоді договір оренди припиняється через два роки, якщо строк договору не передбачає його припинення раніше.

Наступною підставою припинення договору оренди землі є викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом. Така підстава, виходячи із понятійного апарату, мала би стосуватися припинення оренди земельної ділянки, проте вважаємо за необхідне дослідити, чи може така підстава призвести до припинення права оренди земельної частки (паю). Згідно із ч. 1 ст. 3 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» об'єктом відчуження є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб [241]. Законодавець у зазначеному законі не відносить до об'єктів відчуження земельну частку (пай).

Варто зауважити, що відповідно до Указу Президента «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», який на сьогодні втратив чинність, за виключенням статті 3, передбачено, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни,

успадкування, застави [250]. Відповідно до підпункту «б» пункту 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних часток (паїв), крім відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Проте така заборона діяла до 01.01.2024 року. Відповідно до ч. 1 ст. 3 Закону «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», об'єктом відчуження є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. Таким чином, вилучити можна тільки сформовану земельну ділянку, а не земельну частку (пай).

Пропонуємо розглянути таку підставу припинення договору оренди землі як поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. Найчастіше така підстава виникає у разі укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки та набуття орендарем права власності на орендовану ним попередньо земельну ділянку. Відповідно до п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України були встановлені окремі обмеження щодо відчуження земельних часток (паїв) на користь фізичних та юридичних осіб до 01.01.2024 р. Враховуючи сучасну практику, право на земельну частку (пай) часто передається в порядку спадкування. Таким чином, можна стверджувати, що договір оренди земельної частки (паю) може припинятися у разі поєднання в одній особі власника земельної частки (паю) та орендаря, але з урахуванням заборони, передбаченої розділом X «Перехідні положення» ЗК України. В цьому випадку юридичний склад припинення права оренди на земельну частку (пай) на підставі поєднання в одній особі власника права на земельну частку (пай) та орендаря (внаслідок спадкування) відповідатиме фактичному складу припинення права оренди земельної ділянки із цієї підстави.

Вважаємо за необхідне розглянути такі підстави припинення договору оренди земельної частки (паю) як: смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до

позбавлення волі. Крім того, доцільно дослідити наслідки смерті (визнання померлим) орендодавця, тобто власника сертифіката на земельну частку (пай), для припинення договору оренди землі та права оренди землі. Як зазначають науковці, часто не враховується той факт, «що така подія пов'язана не тільки з особою померлого, а й здійснює вплив на інших суб'єктів права, обумовлює виникнення і зміну прав для інших суб'єктів, пов'язаних з особою померлого, держави тощо» [5, с. 105]. Припускається, що договір оренди земельної частки (паю) також припиняється у разі смерті фізичної особи-орендаря. Таким чином, у результаті смерті фізичної особи-орендаря припиняється право оренди на земельну частку (пай). Що стосується смерті орендодавця – власника земельної частки (паю), то в такому випадку згідно із ч. 4 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування) не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Відповідно до ч. 1 ст. 770 ЦК України у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Із наведеного можна зробити висновок, що перехід земельної частки (паю) до спадкоємців у разі смерті орендодавця (власника земельної частки (паю)) не буде підставою припинення договору оренди землі та відповідно права оренди на земельну частку (пай). У результаті прийняття спадщини спадкоємці набувають прав та обов'язків орендодавця. Таким чином, смерть фізичної особи-орендаря є правоприпиняючим юридичним фактом у юридичному складі припинення права оренди на земельну частку (пай), в той час як смерть орендодавця є підставою виникнення права власності на земельну частку (пай) у спадкоємців та набуття ними прав і обов'язків орендодавця. Наведене свідчить про те, що припинення права оренди на земельну частку (пай) в основному характеризується такими ж підставами, як і припинення права оренди земельної ділянки, з урахуванням ряду особливостей.

Найчастіше спори щодо припинення права оренди земельної частки (паю) виникають у зв'язку із формуванням земельної ділянки в натурі (на місцевості). В

межах дослідження необхідно встановити, що відбувається з договором оренди земельної частки (паю) у разі, коли виділяють земельну ділянку: такий договір припиняється чи переукладається. Водночас потрібно встановити, що відбувається із правом оренди у випадку виділення земельної частки (паю).

У розділі IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» передбачено, що після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Водночас у пункті 3.2 Типового договору оренди земельної частки (паю) зазначено, що у разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства. Зважаючи на те, що припинення права оренди землі має складну юридичну природу, необхідно встановити зв'язок між припиненням договору оренди земельної частки (паю) у зв'язку із виділенням земельної ділянки в натурі та припиненням права оренди земельної частки (паю) [76, с. 151].

Для початку необхідно проаналізувати розбіжності між Законом України «Про оренду землі» та Типовим договором оренди земельної частки (паю). Згідно з п. 5 ст. 92 Конституції України, ст. 2, 5 Земельного кодексу України оренда земельних часток (паїв), які є об'єктами земельних правовідносин, повинна регулюватися виключно законами України. Крім того, відповідно до ч. 2 ст. 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом, зокрема, таким законом є Закон України «Про оренду землі». Таке ж положення продубльовано у Листі Міністерства юстиції України «Щодо порядку застосування нормативно-правових актів у разі існування неузгодженості між підзаконними актами». Зокрема, у Листі йдеться, що у випадку суперечності норм підзаконного акта нормам закону слід застосовувати норми закону, оскільки він має вищу юридичну силу [200]. Можна зробити висновок, що у разі розбіжностей між положеннями Закону України «Про

оренду землі» та Типового договору оренди земельної частки (паю) необхідно застосовувати норми Закону України «Про оренду землі».

У процесі аналізу наукових праць з'ясовано, що виділення земельної частки (паю) може вважатися як підставою переукладення договору оренди землі, так і підставою припинення такого договору. Наприклад Н. В. Ільків, О. С. Лисанець, Т. О. Коваленко та інші науковці притримуються думки про необхідність переукладення договору оренди після виділення земельної частки (паю) в натурі [105, с. 336; 80, с. 27]. Свою позицію науковці обґрунтовують положеннями, передбаченими у розділі «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі». Водночас Т. О. Коваленко вважає, що основна проблема полягає у нормі Закону України «Про оренду землі», яка не дозволяє однозначно встановити, чи є обов'язковим переукладення договору оренди [80, с. 27]. На нашу думку, основна проблема оренди земельної частки (паю) - відсутність однозначного правового регулювання цих відносин у єдиному нормативному акті, а сукупність норм, що прямо чи побічно регулюють відносини оренди та вміщені у різних за юридичною силою актах, призводить до правових колізій та судових спорів.

У постанові від 01.09.2020 року у справі № 233/3676/19 Верховний Суд при розгляді спору щодо договору оренди земельної частки (паю), який виник внаслідок виділу земельної ділянки, звернув увагу на такі поняття як: «якість та точність закону», «непорушність прав» та «законні очікування» [135]. Для глибшого аналізу цих питань пропонуємо розглянути поняття «законні очікування» в межах практики Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ). Відповідно до Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» важливими є заходи загального характеру, що спрямовані на усунення зазначеної в рішенні Суду системної проблеми та її першопричини. Таким чином, усунувши системні помилки у правозастосуванні, можна запобігти зверненню зі скаргами до ЄСПЛ.

У справі «Пайн Велі Девелопмент ЛТД та інші проти Ірландії» ЄСПЛ постановив, що статтю 1 Першого протоколу до Конвенції можна застосовувати для захисту «правомірних очікувань» (законних очікувань) щодо певного стану речей (у майбутньому), оскільки їх можна вважати складовою частиною власності [16]. «Правомірні очікування» виникають у особи, якщо нею було дотримано всіх вимог законодавства для отримання відповідного рішення уповноваженого органу, а тому вона мала усі підстави вважати таке рішення дійсним та розраховувати на певний стан речей. Іншими словами, законне очікування – це очікування можливості (ефективного) здійснення певного права, як прямо гарантованого, так і опосередкованого (того, яке впливає з інших прав), у разі якщо особа прямо не виключена з кола тих, хто є носіями відповідного права [149]. Таким чином, у випадку виділення земельної ділянки орендар обґрунтовано очікує на переукладення договору оренди, об'єктом якого буде земельна ділянка. Оскільки попередньо сторони домовилися про строк договору оренди, то орендар припускає, що зможе її використовувати протягом цього строку. Якщо протягом визначеного строку дії договору оренди орендодавець вирішив виділити земельну ділянку, то цілком логічно припустити, що такі дії не мають впливати на права орендаря. На підтвердження такої позиції можна навести приклад із вже зазначеної постанови у справі № 233/3676/19, де Верховний Суд дійшов висновку, що виділення земельної ділянки не є підставою припинення договору оренди землі, а потребує переукладення такого договору. Зокрема, Суд виснував, що відповідно до ч. 2 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» не вбачається, що переукладення договору оренди землі є правом, а не обов'язком. Ця норма є імперативною щодо продовження дії договору оренди і передбачає необхідність згоди сторін лише для зміни інших умов договору [135]. Аналогічна позиція викладена у постанові Верховного Суду від 07.10.2020, у справі № 233/1650/19 [137].

Можна стверджувати, що «зміна правового режиму частини земної поверхні, що використовується орендарем на підставі відповідного договору оренди паю, шляхом

її визначення на місцевості як земельної ділянки, не свідчить про знищення предмета оренди як можливої підстави для вимоги про розірвання договору оренди» [49]. Таким чином, формально договір оренди земельної частки (паю) припиняється, натомість укладається договір оренди земельної ділянки на той строк, що залишився до кінця користування землею. Отже, припинення договору оренди земельної частки (паю) є підставою припинення права оренди земельної частки (паю), а переукладення договору оренди щодо сформованої земельної ділянки є підставою виникнення права оренди земельної ділянки. Зауважимо, що після державної реєстрації права власності оренда нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) припиняється, а договір оренди не переукладається. Таке положення є логічним, оскільки у першому випадку земельну частку (пай) в оренду передав її власник із власної ініціативи, а в другому – уповноважений орган місцевого самоврядування без відома власника.

Проведене дослідження припинення права оренди на земельну частку (пай) дозволяє зробити висновки про непослідовність та неоднозначність правового регулювання оренди земельної частки (паю). Відповідно до рішення ЄСПЛ 2018 р. у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» суд встановив, що держава-відповідач вийшла за межі своєї широкої свободи розсуду у цій сфері та не забезпечила справедливого балансу між загальним інтересом суспільства та майновими правами заявників [156]. Зазначене рішення відображає певні негативні наслідки проведеної земельної реформи упродовж останніх двадцяти років та недоліки законодавчого регулювання земельних відносин.

Особливість земельних часток (паїв) полягає в тому, що вони є придатними для вирощування сільськогосподарських культур та здійснення іншої сільськогосподарської діяльності. Відтак невикористання їх або ж занадто виснажливе використання (що характерно для великих землевласників) призводить до їх деградації, що в цілому порушує принципи сталого використання земельних ресурсів.

У результаті дослідження з'ясовано, що невитребувані (нерозподілені) земельні ділянки передаються в оренду після їх формування та присвоєння кадастрового номера в Державному земельному кадастрі, а договір оренди невитребуваної (нерозподіленої) земельної ділянки припиняється з моменту державної реєстрації права власності на неї. Доведено, що підстави припинення права оренди земельної частки (паю) є такими ж, як і підстави припинення права оренди земельної ділянки, за винятком припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства / концесії) та припинення спеціального інвестиційного договору. Також обґрунтовано, що припинення договору оренди земельної частки (паю) у зв'язку із виділенням земельної ділянки та реєстрацією права власності на неї слід вважати підставою припинення права оренди земельної частки (паю), оскільки в орендаря виникає право оренди на земельну ділянку. Таким чином, припинення договору оренди земельної частки (паю) в результаті виділення земельної частки (паю) є підставою припинення права оренди земельної частки (паю), а переукладення договору оренди щодо іншого об'єкта – земельної ділянки є підставою виникнення права оренди земельної ділянки.

РОЗДІЛ 3. ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

3.1 Особливості порядку припинення права оренди землі

Відносини оренди землі, як і будь-які правовідносини, виникають, змінюються та припиняються. Дослідження порядку припинення права оренди землі є важливим з точки зору встановлення моменту припинення такого права. У межах підрозділу вважаємо за необхідне дослідити поняття та особливості порядку, способу та форми припинення права оренди землі, а також встановити момент припинення права оренди землі.

Поняття «порядок» у Великому тлумачному словнику української мови визначається у декількох значеннях, як-от: «певна послідовність, черговість чого-небудь; спосіб виконання, метод здійснення чого-небудь; судовим порядком – через суд, судом.» [33, с. 1074]. В Юридичній енциклопедії поняття «порядок» визначається як «певним чином урегульований стан суспільних відносин. Регулюється як нормами права, так і нормами моралі, звичаями тощо. Поняття використовується також у назвах відповідних нормативно-правових актів, їх розділів, статей тощо («Порядок роботи Верховної Ради України», «Порядок укладення договору», «Порядок обчислення стажу», «Порядок виконання покарання» та ін.) у значенні процедури, механізму реалізації повноважень, прав і обов'язків, вчинення дій з боку суб'єктів правовідносин» [197]. Г. В. Мороз у дисертаційному дослідженні як синонім до поняття «порядок» використовує поняття «механізм», «процедура» [116, с. 102, 170]. Можна стверджувати, що під порядком розуміють сукупність стадій, процедуру чи механізм здійснення повноважень, прав та обов'язків. З метою комплексного дослідження вважаємо за доцільне звернути увагу на поняття «порядок укладення договору», що розглядається як «передбачена правовими нормами юридично-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків, заснована на звернених назустріч одна одній діях осіб, які виражені в різноманітних способах

узгодження змісту договору, шляхом їх вільного волевиявлення» [21, с. 8-9]. Порядок укладення договору характеризується нормативним визначенням, послідовними стадіями, які встановлюють права та обов'язки, засновані на взаємності та виражені у певний спосіб. Варто врахувати той факт, що на відміну від укладення договору, яке відбувається на основі вільного волевиявлення та добровільності сторін, припинення договору може відбуватися і в примусовому порядку. Крім того, в результаті припинення договору оренди землі сторони втрачають свої права і обов'язки як суб'єктів правовідносин.

На думку О. В. Слісєєвої, «порядок припинення права приватної власності на земельну ділянку – це встановлена законодавством обов'язкова послідовність накопичення юридичних фактів у юридичному складі, який є підставою припинення права приватної власності на земельну ділянку» [55, с. 7]. Порядок припинення права оренди землі також характеризується сукупністю послідовних юридичних фактів, черговість яких визначена законом, що призводить до припинення права оренди землі. Відповідно до Закону України «Про оренду землі» розрізняють підстави припинення та підстави розірвання договору оренди землі. Варто звернути увагу на той факт, що законодавець розрізняє поняття «припинення / розірвання договору» і «припинення зобов'язання». Ці поняття не є тотожними через відмінні підстави та юридичні наслідки, зумовлені цими правовими явищами. Розірвання договору слід розглядати як один із видів припинення договору [107]. Необхідно врахувати той факт, що «у разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються (ч. 2 ст. 653 ЦК України). Якщо договір розривається у судовому порядку, зобов'язання припиняється з моменту набрання рішенням суду про розірвання договору законної сили (частина третя цієї статті)» [107]. Як зазначають представники науки земельного права, «реалізація підстав припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою відбувається за настання визначених умов, які істотно впливають на встановлений порядок їх здійснення. При цьому варто зазначити, що припинення, рівно як і придбання, одних прав може здійснюватися в добровільному порядку, а для

інших – необхідно настання спеціальних умов і реалізуються вони лише у судовому порядку» [61, с. 210]. Зауважимо, що поділ порядку припинення права оренди землі на добровільний та примусовий не відображає особливостей усіх підстав припинення права оренди землі. Доцільніше розглядати судовий та позасудовий порядок припинення права оренди землі, адже такий поділ врахує всі підстави припинення права оренди землі.

На основі наведеного поняття «порядок припинення права оренди землі» можна розглядати як передбачену відповідно до законодавства чи договору оренди процедуру, яка включає чітко визначену послідовність юридичних фактів, накопичених у юридичному складі, що призводить до припинення права оренди землі. Також можна виділити такі особливості порядку припинення права оренди землі: послідовність юридичних фактів, визначених у законі чи договорі оренди землі, що призводить до припинення права оренди землі; здійснюється у судовому та позасудовому порядку.

Поняття «спосіб» у Великому тлумачному словнику сучасної української мови розглядається як «певна дія, прийом або система прийомів, яка дає можливість зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось; те, що служить знаряддям, засобом і т. ін. у якій-небудь справі, дії» [33, с. 1375]. Якщо проаналізувати способи набуття речових прав, то слід відзначити, що науковці відносять до способів набуття права державну реєстрацію цього права [20, с. 433]. Зазначена теза є обґрунтованою та цілком відповідає правовій природі речових прав, які виникають та припиняються після державної реєстрації. Звертаємо увагу на думку К. О. Дремлюги щодо моменту виникнення прав на землю, зокрема, вчений розглядає державну реєстрацію прав на землю як момент виникнення таких прав [50, с. 57]. Вважаємо, що державна реєстрація припинення права оренди землі характеризує момент припинення права, а не спосіб, у який це право припиняється. Д. М. Білецький наводить твердження про те, що кожній підставі припинення права відповідає конкретний спосіб припинення цього права [10, с. 171]. Розмежовуючи способи та підстави припинення права

приватної власності, вчений приходиться до висновків, що підстава припинення права – «це правоприпиняючий юридичний факт або їх сукупність, що згідно законодавства є достатньою умовою для припинення права; способом припинення права є правовий механізм припинення означеного права» [10, с. 171]. Тому, з урахуванням наведеного, можна стверджувати, що спосіб припинення права оренди землі залежить від підстав припинення права оренди землі. Спосіб припинення права оренди землі – це конкретний юридичний механізм припинення права оренди, що залежить від підстав припинення права оренди землі: добровільно за згодою сторін, примусово за рішенням суду, незалежно від волі сторін у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин.

У межах дослідження звертаємо також увагу на поняття «форма припинення права оренди землі». Зазвичай, вчені при дослідженні підстав набуття чи припинення прав на землю звертають увагу на поняття «форма». Саме поняття «форма» у Великому тлумачному словнику української мови визначається як «зовнішній вияв якого-небудь явища, пов'язаний з його сутністю, змістом», «спосіб існування змісту, його внутрішня структура, організація і зовнішній вираз», «спосіб здійснення, виявлення будь-якої дії», «суворо встановлений порядок у будь-якій справі» [33, с. 1543]. К. О. Дремлюга зазначає, що «термін «спосіб» характеризує (у сукупності з формою) зовнішні прояви комплексу дій суб'єктів земельних правовідносин, що спрямовані на набуття прав на землю» [50, с. 89]. Із наведеного можна зробити висновки, що поняття «спосіб» та «форма» мають спільні характеристики та відображають зовнішній вираз правового явища. Припинення права оренди землі також відбувається у певний спосіб та має формальне вираження. Форма припинення права оренди землі є документальним оформленням юридичного складу припинення права оренди землі та залежить від способу припинення права. Документи, що підтверджують припинення речових прав та обмежених речових прав, визначені у ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Наприклад, таким документом є пред'явлений договір оренди землі, який

підтверджує припинення права оренди землі, або рішення суду, яке набрало законної сили. Відповідно до Закону перелік документів не є вичерпним, зокрема, дозволяється використання інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно. Залежно від підстави припинення права оренди землі такими документами можуть бути: рішення органів державної влади (випуск земельної ділянки для суспільних потреб), документи, що посвідчують смерть фізичної особи-орендаря чи ліквідацію юридичної особи, договір про розірвання договору оренди за згодою сторін.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що заява про державну реєстрацію припинення речового права на земельну ділянку, похідного від права власності, незалежно від наявності чи відсутності відомостей про поновлення договору може бути подана в будь-який час до припинення такого права. Згідно із ч. 1 ст. 31-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» реєстраційні дії на підставі судових рішень проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником. Відповідно до ч. 2 ст. 31-1 державна судова адміністрація України у день набрання законної сили судовим рішенням, яке передбачає набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, забезпечує передачу до Державного реєстру прав примірника такого судового рішення [246]. Таким чином, у випадку розірвання договору оренди землі за рішенням суду уповноважена особа не повинна подавати заяву для внесення відомостей про припинення права оренди землі, це відбувається автоматично на підставі переданого примірника судового рішення, що набрало законної сили.

Отже, формою припинення права оренди землі є державна реєстрація припинення права оренди землі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі юридичного акта, що підтверджує факт припинення права оренди землі. До таких юридичних актів належать документи, що

підтверджують факт припинення права та є підставою для державної реєстрації припинення права оренди землі:

- 1) рішення органу державної влади про викуп земельної ділянки для суспільних потреб та договір купівлі-продажу земельної ділянки;
- 2) рішення суду про відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- 3) свідоцтво про смерть фізичної особи-орендаря;
- 4) витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань про ліквідацію юридичної особи-орендаря;
- 5) рішення суду про позбавлення волі фізичної особи-орендаря;
- б) рішення суду про розірвання договору оренди землі.

Також до юридичних актів, що підтверджують припинення права оренди, можуть належати інші документи, що підтверджують припинення договору оренди землі.

Аналіз порядку припинення права оренди землі передбачає дослідження моменту припинення права оренди землі, тобто часового виразу, з яким пов'язують припинення права оренди. Поняття «момент» у Великому тлумачному словнику сучасної української мови визначається як «...короткий відтинок часу, коли виконується, відбувається якась дія, короткий час перебування в певному стані» [33, с. 687]. За твердженням О. В. Єлісєєвої, моментом припинення права приватної власності на землі слід вважати момент державної реєстрації переходу цього права [55, с. 104]. Зауважимо, що це положення стосується права власності на землю, яке має речовий характер, а тому його набуття чи припинення відбувається виключно шляхом державної реєстрації. Водночас право оренди землі, хоча і підлягає державній реєстрації, існує у межах зобов'язального правовідношення.

Законодавчого визначення поняття «момент» немає, проте відповідно до Цивільного кодексу України визначено такі поняття як «строк» та «термін». Поняття «термін» згідно із ч. 2 ст. 251 ЦК України визначається як певний момент у часі, з

настанням якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення. Відповідно до ч. 1 ст. 251 ЦК України строком є певний період у часі, зі спливом якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення [257]. Відповідно до закону, договір оренди землі укладається на певний строк. Якщо до 2013 року існувала проблема з розмежуванням дати укладення договору та дати набрання ним чинності, то зараз виникає проблема із розмежуванням моменту укладення договору та моментом виникнення права оренди землі. Особливо це стосується тих випадків, коли дата укладення договору та реєстрація права оренди відбуваються із певним проміжком у часі. Відтак необхідно розмежувати момент укладення договору оренди та момент виникнення права оренди землі.

Відповідно до постанови Верховного Суду від 22.12.2021 у справі № 357/8115/18 цивільні права та обов'язки, на досягнення яких спрямоване волевиявлення сторін під час укладення договорів оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації [142]. У цій постанові також зазначено, що системний аналіз чинного законодавства дає підстави для висновку, що для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди землі має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як єдиної державної інформаційної системи, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків [139]. Ураховуючи наведене, Верховний Суд тривалий час притримувався позиції, за якою моментом набрання чинності договором оренди землі вважався момент державної реєстрації права оренди землі, оскільки після цього сторони можуть реалізувати свої суб'єктивні права та обов'язки.

Водночас Велика Палата Верховного Суду в постанові від 06.03.2024 року у справі № 902/1207/22 звернула увагу на те, що слід розмежовувати момент укладення договору оренди землі, з якого у його сторін виникають права і обов'язки у зобов'язальних правовідносинах, і момент виникнення на підставі вказаного правочину речового права, який пов'язаний з моментом державної реєстрації такого права [127].

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 [127]. Як зазначив Верховний Суд, відповідно до зазначеної статті Закону, зважаючи на відсутність згадки про акт приймання-передачі земельної ділянки, земельна ділянка вважається переданою з моменту реєстрації права оренди землі. Велика Палата Верховного Суду також зазначила, що «якщо момент укладення договору оренди землі (виникнення у його сторін прав і обов'язків у зобов'язальних правовідносинах) і реєстрація на підставі цього правочину права оренди землі (виникнення у орендаря речового права) не збігаються в часі, то в проміжку між укладенням договору і набуттям орендарем земельної ділянки шляхом реєстрації відповідного речового права договір діє, а у сторін є право захищати свої порушені договірні права зобов'язального характеру зобов'язально-правовими способами» [127]. Отже, орендар може вимагати від орендодавця виконати обов'язок з передання земельної ділянки в натурі чи відмовитись від договору і вимагати відшкодування збитків, а орендодавець, у свою чергу, може стягнути з орендаря орендну плату [127]. Згідно з наведеними висновками строк дії договору оренди землі пов'язаний саме з датою його укладення. Відтак і право оренди землі обмежене строком дії договору. Водночас існують питання щодо захисту прав орендарів, адже якщо таке право було зареєстроване пізніше, то орендар фактично використовуватиме земельну ділянку менше від встановленого строку. В такому випадку, як зазначила Велика Палата Верховного Суду, орендар має право, у межах зобов'язання, вимагати від орендодавця виконання ним своїх обов'язків у

частині передання земельної ділянки. Проте право оренди землі може зареєструвати як орендодавець, так і орендар відповідно до п. 3 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відтак орендар з метою захисту своїх прав може одразу після укладення договору зареєструвати право оренди землі, яке надає можливість володіти і користуватися земельною ділянкою.

Відповідно до ч. 3 ст. 653 ЦК України у разі розірвання договору зобов'язання припиняється з моменту досягнення домовленості про розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. Якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про розірвання договору законної сили [257]. Нами встановлено, що орендні правовідносини припиняються одночасно із правом оренди землі, якщо умови договору є виконаними, якщо ж ні, то сторони мають право на захист своїх прав. Отже, припинення орендного зобов'язання може не співпадати з припиненням права оренди землі. Таким чином, право оренди землі мало би припинятися з моменту настання підстави припинення договору оренди землі. Проте формальне визнання набуття та припинення права оренди землі пов'язане з його державною реєстрацією.

У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено порядок припинення права оренди землі. Відповідно до ст. 2 зазначеного Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень вважається офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [246; 239]. Для припинення права оренди землі обов'язковим та головним юридичним фактом у юридичному складі є припинення договору оренди землі. Отже, підтвердженням факту припинення права оренди землі є договір оренди землі, де зазначаються підстави припинення та строк його дії, рішення суду про розірвання договору оренди землі, а внесення відповідних

відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про припинення права оренди землі є офіційним визнанням факту припинення права. З наведеного можна дійти висновку, що моментом припинення права оренди землі вважається дата внесення запису про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

На основі дослідженого можна вважати, що порядок припинення права оренди землі поділяється на судовий та позасудовий, спосіб припинення права залежить від підстав припинення права оренди землі, а формою припинення права оренди землі є державна реєстрація припинення права оренди землі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі юридичного акта, що підтверджує факт припинення права оренди землі. Моментом припинення права оренди землі є дата внесення запису про припинення права оренди землі у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відомо, що земельна ділянка є об'єктом природного походження, за збереженням корисних властивостей якої повинен здійснюватися особливий контроль. Згідно із ч. 2 ст. 158 ЗК України виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Використання землі на праві оренди землі передбачає не тільки сукупність прав, а й ряд обов'язків для орендаря та орендодавця. Обов'язки можна розглядати з точки зору певних обмежень, які встановлюються для землевласників та землекористувачів для збереження земель [232]. Вважаємо за необхідне проаналізувати обмеження, які виникають із права оренди землі та порядок припинення права оренди землі у разі недотримання встановлених обмежень.

У межах орендних правовідносин порушником може бути як орендар, так і орендодавець. Як зазначав А. М. Статівка «хоча договірна свобода є передумовою укладення договору будь-якого змісту з метою реалізації суб'єктами своїх інтересів, ця свобода тим не менш не може бути безмежною» [170, с. 15]. Такий висновок є

актуальним і при характеристиці відносин оренди землі. Будь-які правовідносини щодо природного об'єкта підлягають особливому моніторингу та контролю з боку органів державної влади. Слід погодитися з науковою думкою, що «переважна більшість земельних правовідносин є тристоронніми з урахуванням того, що їх обов'язковим учасником виступає держава в особі її уповноважених органів, які зобов'язані реалізувати відповідні функції й повноваження у сфері регулювання земельних відносин, раціонального використання, відновлення та охорони земель і т. п.» [60, с. 36-37].

Інтереси держави, на наш погляд, реалізуються не тільки шляхом нормативного регулювання правовідносин, а й шляхом здійснення заходів у вигляді попередження завдання шкоди природним об'єктам та зупинення протиправної діяльності для усунення негативних наслідків. А. М. Статівка зазначав, що «правові гарантії, що стимулюють належне виконання договору, встановлюються передусім договірними суб'єктами. Державне втручання у цих випадках можливе лише тоді, коли зачіпаються інтереси держави. Проте це зовсім не означає, що держава самоусувається від регулювання договірних відносин» [170, с. 27].

Основними державними інтересами у межах землекористування відповідно до ст. 16 та 41 Конституції України є забезпечення екологічної безпеки та попередження погіршення природних якостей землі. Також вважаємо, що забезпечення охорони земель є складовою національної безпеки країни. Тому доцільно дослідити порядок обмеження права оренди землі. Варто також врахувати той факт, що негативний вплив на земельну ділянку може здійснюватися як однією із сторін орендних правовідносин, так і третіми особами. На думку Д. В. Бусуйок, «на власників та користувачів земельних ділянок покладається обов'язок щодо утримання від вчинення таких способів використання земельних ділянок, які можуть призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше» [25, с. 38]. На нашу думку, обмеження встановлюються щодо будь-якої земельної ділянки та

полягають у забезпеченні такого користування, яке не призводить до негативних наслідків для земельних ресурсів.

Як зазначають науковці, «сьогодні існує необхідність встановлення так званих ґрунтоохоронних обмежень для земель сільськогосподарського призначення» [221, с. 45]. На думку вчених, «основною метою ґрунтоохоронних обмежень є регулювання окремих форм ведення сільського господарства, дотримання обмежень щодо масштабів та інтенсивності господарської діяльності з метою запобігання негативним змінам якості ґрунтів, їх екологічного стану, а також забезпечення раціонального та екологічно безпечного землекористування» [221, с. 47]. На нашу думку, природоохоронні обмеження повинні встановлюватися щодо земельних ділянок незалежно від категорій земель. Так, безумовним є те, що деякі категорії земель потребують особливої охорони та збереження ґрунтів, проте Конституція України не містить винятків щодо збереження земель. Тому видається правильним застосовувати різного роду обмеження щодо всіх категорій земель.

Ученими також досліджується проблема досягнення рівноваги між публічним та приватним інтересом, зокрема, наразі необхідною є практика застосування до земель сільськогосподарського призначення вимог та норм екологічного характеру у вигляді встановлення обмежень на використання земель та земельних часток (паїв) [222, с. 26]. І. В. Мироненко класифікує обмеження за нормативною ознакою на: «1) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності; 2) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на землю; 3) спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на окремі категорії та види земель» [112, с. 153]. Звертаємо також увагу на позицію А. М. Мірошніченка, який вважає, що необхідно відійти від існуючого поділу земель на категорії. Натомість, законодавством повинен встановлюватися перелік основних обмежень і приписів щодо використання найбільш типових земельних ділянок (категорій земель) [114, с. 13].

Відповідно до ст. 110 ЗК України на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Обмеження встановлюються на земельні ділянки незалежно від форми власності відповідно до договору, нормативно-правового акта або рішенням суду. І. Я. Головня зазначає, що «обмеження, пов'язані з применшенням прав власника щодо належного йому майна, встановлюються законодавцем у публічному інтересі та діють на постійній основі» [44, с. 109]. В. В. Савчак розглядає поняття «обмеження» як нормативно встановлене звуження прав власників (користувачів) земельних ділянок, яке не породжує додаткових прав у третіх осіб, та встановлюється для запобігання порушень прав інших осіб чи суспільних або державних інтересів [159, с. 6]. Встановлення обмежень є ознакою соціальної функції права власності на землю, реалізація якої припускає необхідність балансу приватного та публічного інтересу, які мають бути належним чином співвіднесені, а обмеження допускаються у тому випадку, коли публічний інтерес не може бути задоволений жодним іншим способом [44, с. 109]. Як зазначає І. О. Костяшкін, «суб'єктивне право власності необхідно розглядати як установлену законом міру не тільки можливого, але й обов'язкового поведіння самого власника» [92, с. 415]. І. В. Мироненко вважає, що «під обмеженнями щодо здійснення конкретного суб'єктивного права власності на землю слід розуміти об'єктивно існуючі обставини, що позбавляючи власника можливості здійснювати окремі свої повноваження, звужують його свободу щодо використання земельної ділянки» [112, с. 153]. Також учений вважає, що «саме сукупність існуючих обмежень щодо права власності на землю (земельну ділянку) і визначає межі здійснення даного права» [112, с. 154]. Таким чином, можна вважати, що обмеження встановлюються щодо використання земельної ділянки і тим самим звужується суб'єктивне право оренди землі [71, с. 138].

І. І. Каракаш зазначав, що визначений перелік обмежень відповідно до ст. 110 ЗК України не є вичерпним, а сам факт класифікації земельного фонду на відповідні категорії земель за їх основним цільовим призначенням, закріплений у ст. 19 ЗК, вже

є обмеженням прав щодо використання земельних ресурсів країни [67, с. 85]. Таким чином, обмеження повинні відповідати категорії земель та цільовому призначенню земельної ділянки. Також науковець вважав, що «вимоги щодо обмеження прав на землю повинні бути такими, щоб у результаті реалізації земельних прав не завдавалася шкоди природним об'єктам, з метою охорони яких вони встановлені» [67, с. 87]. Отже, обмеження на використання земель не повинні порушувати балансу публічного та приватних інтересів.

Аналіз рішень ЄСПЛ дозволив виявити, що встановлення обмежень права власності на землю є сталою практикою для держав-учасниць. Обмеження власності на землю мають різні форми: обмеження щодо земель сільськогосподарського призначення; обмеження щодо регіонів особливого інтересу; обмеження за площею земельної ділянки; обмеження за типом власника; обмеження за національністю власника. Ці заходи застосовуються для зміни концентрації власності, якщо вважається, що це відповідає суспільним інтересам [209]. Відповідно до наведеного ЄСПЛ неодноразово стверджував, що обмеження прав на землю характеризуються виключно «суспільним інтересом» [209]. У такому разі поняття «суспільний інтерес» певним чином відображає соціальну функцію держави, оскільки обмежити право власності на землю можливо тільки з урахуванням суспільних інтересів. В Законі України «Про охорону земель» використовується поняття «обмеження» щодо використання та охорони земель. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про охорону земель» нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси є одним із принципів державної політики у сфері охорони земель. Згідно із ч. 4 ст. 25 Закону України «Про охорону земель» власники землі та землекористувачі забезпечують виконання заходів з охорони земель та обмежень у використанні земель, передбачених документацією із землеустрою в галузі охорони земель. Аналогічне положення продубльовано у ст. 35 цього Закону, зокрема, визначено обов'язок орендарів при здійсненні ними господарської діяльності забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням та

дотримуватися встановлених обмежень на земельну ділянку [254]. З наведеного можна дійти висновків, що дотримання обмежень є обов'язком для землевласників (орендодавців) та землекористувачів (орендарів). Встановлення екологічних вимог до видів діяльності на земельних ділянках для збереження земельних ресурсів є обмеженнями, які звужують обсяг суб'єктивного права користування, тобто права оренди землі. Для власників земельних ділянок обмеження на земельні ділянки встановлюються у вигляді тягара утримання та забезпечення збереження земельних ресурсів. Землекористувачі (орендарі), нарівні із землевласниками, зобов'язані дотримуватися вимог щодо користування землею [71, с. 140].

Відповідно до ст. 11 Закону України «Про оренду землі» ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі. З наведеного можна припустити, що саме орендодавець зобов'язаний контролювати збереження земельної ділянки. Проте договором можна покласти відповідальність за збереження об'єкта оренди на орендаря. Також відповідно до ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди та дотримання екологічної безпеки землекористування і збереження родючості ґрунтів [251]. Відтак у законодавстві України прослідковується чітка тенденція до передачі обов'язків по збереженню земельних ресурсів на орендодавця (власника земельної ділянки). На думку Т. В. Лісової, «як власники, так і землекористувачі повинні своєчасно вживати ті чи інші заходи у разі зниження родючості ґрунтів, погіршення інших корисних властивостей землі, а також приводити земельну ділянку в попередній стан у випадку незаконної зміни її рельєфу» [106, с. 63-64]. Враховуючи той факт, що у зобов'язанні обидві сторони є зобов'язаними по відношенню одна до одної, цілком допустимим є те, що як орендодавець, так і орендар можуть нести відповідальність за збереження земельної ділянки, хоч на законодавчому рівні зобов'язаною стороною щодо збереження земельної ділянки є землевласник. Таким чином, нами встановлено, що

обидві сторони орендних правовідносин несуть відповідальність за збереження земельної ділянки, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Органи державної влади, до сфери повноважень яких належить нагляд (контроль) у сфері земельних відносин, мають повноваження втручатися у землекористування тільки у разі вчинення правопорушення. Відповідно до ст. 144 ЗК України передбачено порядок припинення права користування земельними ділянками, що використовуються з порушенням земельного законодавства. Відповідно до ч. 1 ст. 144 у разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор складає протокол про адміністративне правопорушення, накладає на особу, яка допустила правопорушення, адміністративне стягнення та видає цій особі припис про його усунення у 30-денний строк [232]. Зауважимо, що під земельним законодавством слід також розуміти вимоги екологічного характеру, які встановлюють обмеження щодо використання земельних ділянок. Відповідно до постанови Верховного Суду від 01.06.2022 у справі № 280/4481/19 «припис про усунення порушень земельного законодавства, а також протокол про таке порушення та прийнята на його підставі постанова про притягнення до адміністративної відповідальності, є індивідуально-правовими актами, які вміщують індивідуальні вимоги (обов'язки) до таких осіб» [144]. Суди також звертають увагу на співвідношення Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Зокрема, у постанові Верховного Суду від 15.07.2021 р. справі № 0840/3368/18 передбачено, що спеціальним законом у сфері здійснення контролю та перевірок якості земельних ділянок є Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [143].

У разі неусунення наслідків порушення відповідний орган звертається до суду з позовом про розірвання договору оренди землі. Відповідно до ст. 17-1 Закону України «Про охорону земель» центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони

навколишнього природного середовища, у галузі охорони земель, може звернутися до адміністративного суду щодо застосування заходів реагування у вигляді обмеження чи зупинення (тимчасово) або припинення діяльності підприємств тільки у випадку порушення ними законодавства про охорону земель [252]. Тобто відповідно до законодавства України уповноважені органи державної влади можуть припиняти користування землею в орендних правовідносинах тільки при вчиненні правопорушення, об'єктом якого є земельні ділянки. Відповідно до постанови Верховного Суду від 13.03.2019 року у справі № 826/11708/17 «для визнання протиправними дій недостатньо одного лише факту несвоєчасного виконання обов'язкових дій, а важливими є також конкретні причини, умови та обставини, через які дії, що підлягали обов'язковому виконанню відповідно до закону, фактично не були виконані чи були виконані з порушенням строків. Значення мають юридичний зміст, значимість, тривалість та межі бездіяльності, фактичні підстави її припинення, а також шкідливість бездіяльності для прав та інтересів особи» [133]. Таким чином, для припинення права оренди землі необхідно встановити тривалість та межі діяння, істотність заподіяної шкоди.

Згідно зі ст. 391 Цивільного кодексу України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном. З точки зору законодавства механізм усунення перешкод у здійсненні користування майном визначається як негаторний позов. Як правило, його використовують при наявних порушеннях, що перешкоджають власнику користуватися та розпоряджатися об'єктом права власності. У межах орендних відносин орендодавець як власник земельної ділянки має право звернутися до суду з метою припинення договору оренди землі у разі якщо орендар здійснює негативний вплив на земельну ділянку, а відтак і порушує майбутнє право землевласника на користування земельною ділянкою належної якості. На думку І. І. Каракаша, «за допомогою негаторного позову власник має право вимагати усунення порушення його прав, якщо дії третіх осіб носять неправомірний характер.

Так, відповідно до ст. 104 ЗК України, власники і користувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, а також саму земельну ділянку» [66, с. 308]. Отже, науковець вважав, що орендар також може захищати свої права як землекористувача у випадку порушень з боку третіх осіб. Використовуючи зазначені способи захисту, орендар виходить за межі зобов'язальних правовідносин, оскільки спір стосується третіх осіб.

У постанові від 27.01.2021 у справі № 205/4349/16-ц Верховний Суд зазначив, що серед способів захисту речових прав цивільне законодавство виокремлює, зокрема, витребування майна з чужого незаконного володіння (стаття 387 ЦК України) й усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном (стаття 391 ЦК України). Позивач за негативним позовом вправі вимагати усунути існуючі перешкоди чи зобов'язати відповідача утриматися від вчинення дій, що можуть призвести до виникнення таких перешкод. Такий спосіб захисту спрямований на усунення порушень прав власника, які не пов'язані з позбавленням його володіння майном [139]. У постанові від 23.09.2020 року у справі №396/1857/16-ц Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду зазначив, що ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом пред'явлення вимоги про повернення земельної ділянки (негативний позов) [136]. Цікавою з точки зору дослідження припинення права оренди землі є позиція Верховного Суду, наведена у постанові від 28.09.2022 р. у справі № 663/1651/21, за якою право орендодавця підлягає судовому захисту шляхом визнання права орендаря таким, що припинене, а не шляхом припинення договору оренди землі. Тобто припиненим є право оренди, а не договір оренди, що відповідає характеристикам правомірною способу захисту порушених прав [146]. Така позиція сформована у справі, де договір оренди землі припинився у зв'язку із закінченням строку його дії, проте орендар не передав земельну ділянку. У

постанові Великої Палати Верховного Суду від 18.04.2023 у справі № 357/8277/19 передбачено, що зареєстроване право оренди землі є речовим правом, тому і способи захисту такого права можуть бути такими, що притаманні речовим правам. У відносинах оренди визнається право орендаря на абсолютний захист від порушення його права на орендоване майно третіми особами; на збереження сили договору оренди при переході права власності на орендоване майно до іншої особи (право слідування) [126]. З аналізу наведених постанов можна зробити висновок, що Верховний Суд розглядає право оренди землі як речове право, а способи його захисту мають бути такими, як і для речових прав.

Слід зауважити, що іншої думки Велика Палата Верховного Суду притримується у постанові від 02.11.2022 у справі № 922/3166/20. Зокрема, у цій постанові передбачено, що негативний позов «може бути пред'явлений лише для захисту абсолютного суб'єктивного цивільного права в абсолютному речовому правовідношенні, коли власник-позивач та правопорушник-відповідач не перебувають між собою у договірних чи в інших зобов'язальних правовідносинах, або ж такі правовідносини між ними не стосуються вчиненого порушення права власності» [147]. Таким чином, негативний позов може використовувати власник речового права у речових правовідносинах для захисту свого права від третіх осіб. Якщо ж спір виник у зв'язку з неповерненням земельної ділянки орендарем, то, зважаючи на невиконання умов договору, зобов'язання з договору продовжують існувати, а тому способи захисту повинні відповідати ст. 152 ЗК України та ст. 34 Закону України «Про оренду землі». Тобто, якщо спір виникає між орендарем та орендодавцем у орендних правовідносинах, то використовується зобов'язально-правові способи захисту.

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про оренду землі» орендар в установленому законом порядку має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими

особами [251]. О. І. Заєць при дослідженні судової практики щодо застосування негаторного позову висновує, що «тимчасовий законний володілець земельної ділянки (право якого на землю зареєстроване в ДРП) у разі порушень його володіння з боку іншого тимчасового володільця, право якого на землю також зареєстроване в ДРП, має для захисту застосовувати віндикацію. Тимчасовий законний володілець земельної ділянки (право якого на землю зареєстроване в ДРП) у разі порушень його володіння з боку іншого тимчасового володільця, право якого в реєстрі не зареєстроване, захищається шляхом застосування негаторного захисту» [57, с. 263]. Відповідно орендар може використовувати негаторний та віндикаційний позови для захисту своїх прав від посягань третіх осіб.

Також О. І. Заєць звертає увагу на такий спосіб захисту прав, як визнання земельного права. Вчена зазначає, що визнання земельного права як загальний спосіб захисту належать до речово-правових, зобов'язально-правових та спеціальних груп способів захисту земельних прав [58, с. 250]. Тобто універсальність визнання земельного права дозволяє його застосування як в орендних правовідносинах, так і з метою захисту права оренди землі орендарем від порушення з боку третіх осіб. При цьому вчена розглядає визнання земельного права як самостійний спосіб захисту, який водночас перебуває у тісному взаємозв'язку з іншими способами захисту земельних прав, як-от, віндикаційним та негаторним позовами [58, с. 252].

Таким чином, способи захисту орендарем та орендодавцем своїх прав залежать від того, чи спір виникає у орендних правовідносинах, або через посягання з боку третіх осіб. У першому випадку застосовуються зобов'язально-правові способи захисту (ст. 152 ЗК України), а в другому – речово-правові (негаторний та віндикаційний позови). Визнання права оренди землі може застосовуватися як універсальний спосіб захисту.

На основі здійсненого дослідження запропоновано визначати «порядок припинення права оренди землі» як передбачену відповідно до законодавства чи договору оренди процедуру, яка включає чітко визначену послідовність юридичних

фактів, накопичених у юридичному складі, що призводить до припинення права оренди землі. Виділено такі особливості порядку припинення права оренди землі: послідовність юридичних фактів, визначених у законі чи договорі оренди землі, що призводить до припинення права оренди землі; здійснюється у судовому та позасудовому порядку.

Встановлено, що спосіб припинення права оренди землі – це конкретний юридичний механізм припинення права оренди, який залежить від підстав припинення права оренди землі: за ініціативою суб'єктів правовідносин (добровільне припинення), за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів (примусове припинення) у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин; незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди. Обґрунтовано, що формою припинення права оренди землі є державна реєстрація припинення права оренди землі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі юридичного акта, що підтверджує факт припинення права оренди землі. До таких юридичних актів належать документи, що підтверджують факт припинення права та є підставою для державної реєстрації припинення права оренди землі:

- 1) рішення органу державної влади про викуп земельної ділянки для суспільних потреб та договір купівлі-продажу земельної ділянки;
- 2) рішення суду про відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- 3) свідоцтво про смерть фізичної особи-орендаря;
- 4) витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань про ліквідацію юридичної особи-орендаря;
- 5) рішення суду про позбавлення волі фізичної особи-орендаря та інші.

Також у межах підрозділу встановлено, що моментом припинення права оренди землі вважається дата внесення запису про припинення права оренди до Державного

реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Запропоновано вважати, що стосовно права оренди землі встановлюються обмеження у вигляді тягаря утримання та «суспільного інтересу» для збереження якості земель та забезпечення екологічної безпеки.

Досліджено порядок припинення права оренди землі у зв'язку з порушенням земельного та екологічного законодавства. Встановлено, що для припинення права оренди землі, що використовується з порушенням земельного законодавства, необхідно встановити тривалість та межі діяння, істотність заподіяної шкоди.

3.2 Припинення права оренди землі внаслідок порушення принципу сталого землекористування.

Земля як природний об'єкт має особливий правовий режим. Її використання в орендних правовідносинах повинно відповідати принципам екологічної безпеки та сталого розвитку. Сьогодні важливе значення відіграє правове регулювання земельних відносин для проведення аграрної реформи, а аграрний сектор економіки України вважається одним із найперспективнішим, зокрема у контексті євроінтеграції. Прискорені темпи розвитку промисловості не лише відкрили нові економічні горизонти розвитку, а й вплинули на довкілля. Виснажливе ставлення до природи призвело до скорочення продуктивних територій, зникнення цілих видів тварин і сортів рослин, а повітряні та водні ресурси несуть приховану загрозу появи нових захворювань. На певному етапі свого розвитку людство нарешті вирішило припинити руйнівну діяльність задля збереження природних ресурсів для майбутніх поколінь. Для збереження земельних ресурсів необхідно забезпечити на всіх рівнях пріоритетність вимог екологічної безпеки. На думку В. В. Костицького, «пріоритетність вимог екологічної безпеки означає, що у ході господарської, управлінської та інших видів діяльності їх суб'єкти мають керуватися міркуваннями безумовного дотримання стандартів, критеріїв та інших вимог екологічної безпеки як

особливого стану захищеності життєво важливих інтересів людини, суспільства та держави у сфері взаємовідносин з довкіллям» [84, с. 27]. Процес відновлення та запобігання негативним наслідкам для навколишнього середовища, а разом з тим і поступовий розвиток, отримав назву сталого розвитку. Сталий розвиток характеризується єдністю ощадливого використання природних ресурсів та запобігання погіршення їх якісних характеристик. Стале землекористування є одним із важливих компонентів сталого розвитку. У межах дисертаційного дослідження вважаємо за необхідне встановити зв'язок між сталим землекористуванням та припиненням права оренди землі.

Зважаючи на те, що найчастіше земля використовується на праві оренди, то пропонуємо розглянути особливості застосування принципу сталого землекористування щодо оренди землі. Як зазначає В. В. Носік, «виходячи із змісту статей 13, 14, 92 Конституції України, здійснення Верховною Радою України правомочності користування землею від імені Українського народу зобов'язує Парламент приймати закони, у яких мають бути визначені також гарантії захисту суб'єктивних прав на землю, виконання обов'язків власниками і землекористувачами щодо охорони і раціонального використання землі, збереження навколишнього природного середовища, організаційно-правові засади діяльності інших органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин» [119, с. 185]. Відповідно до ст. 5 ЗК України земельне законодавство України базується, серед іншого, на принципі поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва та забезпечення раціонального використання та охорони земель. Із зазначеного випливає, що земля розглядається як територіальний базис, природний ресурс та основний засіб виробництва. Досліджуючи правове регулювання природокористування, Н. Р. Кобецька дійшла висновків, що стале природокористування необхідно розглядати «як користування природними ресурсами з урахуванням соціальних, економічних та екологічних чинників у їх розподілі та

використанні» [78, с. 21]. Як зазначається в Законі України «Про землеустрій», стале землекористування – це використання земель, що визначається тривалим користуванням земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, погіршення її якісних характеристик та забезпечує оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій [248]. Розглядаючи земельні правовідносини, П. Ф. Кулинич звертає увагу на те, що «їх учасники (суб'єкти) вчиняють щодо землі дії, спрямовані на використання землі як нерухомого майна, просторового базису, засобу виробництва, не впливаючи на її статус та характеристики як природного ресурсу та об'єкта довкілля» [100, с. 125]. Можна стверджувати, що стале землекористування повинно відбуватися з урахуванням соціальних (територіально-просторове планування), економічних (як засіб виробництва) та екологічних чинників (як природний об'єкт).

Основною проблемою природокористування та землекористування, зокрема, є деградація природних об'єктів та ресурсів. У положеннях міжнародних актів прослідковується чітка позиція щодо необхідності зупинити деградацію природних систем через надмірне споживання та неправильне використання природних ресурсів, оскільки така поведінка призводить до нездатності встановити відповідний економічний порядок між народами і між державами, веде до руйнування економічної, соціальної та політичної основи цивілізації [228]. Відповідно до глави 10 розділу II «Порядку денного на XXI століття» комплексний підхід до планування та раціонального використання земельних ресурсів полягає у полегшенні виділення землі для тих видів використання, які забезпечують найбільш стійке отримання вигод, та у сприянні переходу до раціонального та комплексного використання земельних ресурсів. При цьому слід зважати на екологічні, соціальні та економічні аспекти [204]. Таким чином, правове регулювання земельних відносин повинно сприяти найбільш оптимальному землекористуванню та раціональному управлінню земельними ресурсами з урахуванням розвитку та, звісно, можливостей країн, зважаючи на те, що кожна країна має різні вихідні дані для впровадження нових технологій. Тому

вважаємо, що просто імплементувати у законодавство України практику зарубіжних країн щодо сталого землекористування не є виправданим, оскільки в силу зовнішніх обставин Україна не може дозволити застосовувати такі технології, як інші країни. Важливо створити власну перехідну практику впровадження принципів сталого землекористування, яка б відповідала правовим та економічним можливостям України.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про охорону землі» деградація ґрунтів розглядається як погіршення корисних властивостей та родючості ґрунту внаслідок впливу природних чи антропогенних факторів; деградація земель – природне або антропогенне спрощення ландшафту, погіршення стану, складу, корисних властивостей і функцій земель та інших органічно пов'язаних із землею природних компонентів [252]. Деградація земель є поняттям ширшим та включає в себе деградацію ґрунтів. Сьогодні основною метою у сфері управління земельними ресурсами є досягнення країнами нейтрального рівня деградації земель. На думку вчених, «причини інтенсивної деградації ґрунтового покриву зумовлені галузевими підходами до використання земельних ресурсів без усвідомлення їх глобальної та соціальної ролі» [39, с. 68]. Крім того, вчені зазначають, що «своєрідність розвитку земельних відносин, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням землею, полягає у відсутності єдиної концепції землекористування та механізму її реалізації» [79, с. 76]. Проблема деградації земель є актуальною на сьогоднішній день з урахуванням того, що кількість продуктивних, тобто придатних до сільськогосподарського виробництва, земель постійно зменшується. Така ситуація призводить до виникнення проблем із продовольством у всьому світі. Деградація земель та деградація ґрунтів – явища взаємопов'язані та означають негативні процеси на землях, які призводять до неможливості їх використання як природного ресурсу. Відповідно до ст. 171 ЗК України до деградованих земель відносяться: а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; б) земельні ділянки з еродованими,

перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші [232]. Отже, розрізняють деградацію земель природного характеру та ту, яка виникла через господарсько-виробничу діяльність.

Варто зазначити, що серед підстав припинення оренди землі законодавством не передбачено такої підстави як деградація земель. Це питання є дискусійним, оскільки сама доктрина сталого землекористування виникла через масову деградацію земель у всьому світі, а тому цілком обґрунтованим було б обмежити на державному рівні такі види діяльності, що призводять до деградації. Найчастіше суди, навіть якщо розглядають питання про використання земельної ділянки, що призвело до деградації, припиняють право користування земельною ділянкою у зв'язку із використанням не за цільовим призначенням або забрудненням цієї ділянки чи з інших підстав, що передбачені у договорі або законі. Інколи у договорах оренди землі сторони самі визначають спеціальну підставу розірвання такого договору – деградація земельної ділянки з вини орендаря. У Лозівському міськрайонному суді Харківської області розглядалася справа № 629/5221/16-ц від 14.07.2021 про припинення договору оренди землі, суть якої полягала в тому, що орендодавець вимагав припинення договору оренди землі у зв'язку із деградацією земельної ділянки з вини орендаря. Водночас у самому договорі оренди землі передбачалося, що у тому разі, коли з вини орендаря земельна ділянка буде деградована, виснажена або її родючість знижена, а також в разі інших дій орендаря, що призвели до погіршення її якості, у тому числі техногенного забруднення, орендар в установленому порядку відшкодовує орендодавцеві збитки у повному обсязі [157]. Проте у процесі судового розгляду та за результатами проведеної повторної експертизи суд ухвалив рішення, зважаючи на висновок експертизи, відмовити у задоволенні позовних вимог про розірвання договору оренди землі, оскільки на земельних ділянках, що використовувалися, основні показники якості ґрунтів не погіршились і тенденція до фізичної та хімічної деградації ґрунтів не спостерігалася [157].

У випадку деградації земель такі землі підлягають консервації. Згідно зі ст. 171, 172 ЗК України деградовані та малопродуктивні землі підлягають консервації. Процедура консервації земель визначена у Порядку консервації земель, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 35. У п. 2 Порядку консервації земель визначено, що консервація земель здійснюється шляхом припинення чи обмеження їх господарського використання у порядку, передбаченому законодавством, на визначений строк та залуження, заліснення або ренатуралізації. Відповідно до пунктів 4, 5, 6 зазначеного Порядку консервація земель здійснюється незалежно від форми власності земельної ділянки за ініціативою її власника та погодженням землекористувача або на підставі відповідного подання територіальних органів Держгеокадастру та/або територіальних органів Держекоінспекції [240].

Процедура консервації земель в Україні на законодавчому рівні врегульована, проте важливо детальніше розглянути превентивні заходи щодо деградації земель, як-от, припинення діяльності через негативний вплив на неї. Видається, що доцільно було б не очікувати задокументованого факту деградації з наступними наслідками у вигляді проведення заходів відновлення, а, встановивши факт порушення, зупинити землекористування та запобігти наслідкам, як це необхідно для досягнення сталого землекористування. Для того аби з'ясувати можливість застосування заходів з попередження негативних наслідків для земельних ресурсів пропонуємо розглянути кожен із елементів (соціальний, економічний та екологічний) сталого землекористування.

Першим до розгляду пропонуємо екологічний аспект сталого землекористування. Зважаючи на те, що екологічна складова сталого землекористування пов'язана з використанням землі як природного ресурсу, важливо встановити межі та види господарської діяльності на земельних ділянках, що дозволять досягти балансу між людськими потребами та відтворенням земельних ресурсів. Для використання земель в Україні важливе значення мають категорія

земель та цільове призначення земельної ділянки, які визначають правовий режим конкретної земельної ділянки. Відповідно до наукового трактування цільове призначення земельної ділянки розглядають «як установлений законодавством порядок, умови, межа експлуатації (використання) земель для відповідних цілей, згідно з затверджених планів розвитку певної території і зонування земель, враховуючи особливості правового режиму категорій земель» [46, с. 43]. І. В. Ігнатенко вважає, що «принцип цільового використання виступає головним інструментом для досягнення раціонального використання земель» [63, с. 74]. Можна стверджувати, що поділ земель на категорії за цільовим призначенням мав на меті надати можливість державним органам здійснювати контроль за якісними характеристиками земель з метою попередження їх погіршення.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки – це допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення [248]. Відповідно до п. 2 Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правил їх застосування затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821, під час встановлення цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення в межах відповідних функціональних зон територій [236]. Таким чином, цільове призначення земельної ділянки дозволяє встановити способи використання земельної ділянки з урахуванням її фізичних характеристик.

Відповідно до ч. 1 ст. 20 ЗК України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення. Згідно із ч. 3 зазначеної статті категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним

планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту [232]. Таким чином, на сьогодні земельні ділянки використовують відповідно до виду функціонального призначення території, категорії землі та виду цільового призначення земельної ділянки. Відповідно до п. 3 додатку 58 до постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» зміна виду цільового призначення земельної ділянки, відповідно його коду та назви здійснюється згідно з вимогами статті 20 Земельного кодексу України [242].

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням – це невикористання земельної ділянки, крім реалізації науково обґрунтованих проектних рішень, або фактичне використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність чи наданні в користування, в тому числі в оренду, а також недодержання режиму використання земельної ділянки або її частини в разі встановлення обмежень (обтяжень) [243]. Крім того, відповідно до ст. 35 Закону України «Про охорону земель» до землевласників та землекористувачів, у тому числі орендарів, законодавством встановлено ряд вимог при здійсненні господарської діяльності на земельних ділянках. Зокрема, у зазначеній ст. 35 передбачено, що проводити на земельних ділянках господарську діяльність можна такими способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів, а також інші вимоги до землекористування. Особливо звертаємо увагу на передбачений у цій статті обов'язок «уживати заходів щодо запобігання негативному і екологонебезпечному впливу на земельні ділянки та ліквідації наслідків цього впливу» [252]. Таким чином, відповідно до положень законодавства у разі якщо земельна ділянка використовується з порушенням вимог щодо способів господарської діяльності, уповноважені на те органи мали б зупинити таке землевикористання, щоб запобігти настанню негативних наслідків для земельної ділянки.

Для припинення землекористування у результаті нецільового використання земельної ділянки важливою залишається доказова база, зокрема, які докази вважаються належними та допустимими для встановлення факту порушення законодавства. Наприклад, у постанові Верховного Суду від 21.06.2022 р. у справі №912/1520/21 зазначено, що факт використання земельної ділянки не за цільовим призначенням підтверджується не лише матеріалами перевірок місцевого управління Держгеокадастру, а й актом обстеження земельної ділянки, складеним комісією з використання земельних ресурсів та охорони навколишнього середовища, а також підтверджено самим орендарем [145]. Відповідно до п. «а» ч. 2 ст. 6 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та ст. 17-1 Закону України «Про охорону земель» до повноважень центральних органів державної влади, які реалізують державну політику у сфері земельних відносин та реалізують державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, належить здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. Відповідно до ст. 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель мають право давати обов'язкові для виконання приписи з питань використання та охорони земель та складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель [243]. Аналогічні повноваження у сфері нагляду (контролю) за використанням та охороною земель має центральний орган виконавчої влади у сфері охорони навколишнього природного середовища відповідно до ст. 144 ЗК України та п. «а» ч. 1 ст. 20-2 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища». Таким чином, уповноважені державні органи мають право здійснювати контроль за використанням земельних ділянок. У випадку порушень зазначені органи можуть надати припис про усунення порушень, скласти протокол про адміністративне правопорушення або звернутися до суду з позовом про розірвання договору оренди землі.

Забезпечення сталого землекористування пов'язане з раціональним використанням землі. Організація Об'єднаних Націй визначає стійке управління земельними ресурсами (SLM) як «використання земельних ресурсів, включаючи ґрунти, воду, тварин і рослини, для виробництва товарів, щоб задовільнити мінливі потреби людини, одночасно забезпечуючи довгостроковий виробничий потенціал цих ресурсів та підтримання їх екологічних функцій» [223]. На практиці таке використання земель називають раціональним. На думку вчених, «раціональне використання й охорона земель – два взаємопов'язаних процеси, спрямованих на підвищення продуктивних сил землі» [110, с. 911-912]. Таким чином, раціональне землекористування характеризується довготривалим виробничим потенціалом та одночасно запобіганням негативному впливу господарської діяльності. Землі при здійсненні господарської діяльності охороняються законодавством відповідно до розділу VI Закону України «Про охорону земель». У зазначеному розділі законодавчого акта регулюються питання збереження земель під час їх використання та окреслюються межі використання земель землевласниками та землекористувачами. Більш детальні вимоги щодо дотримання стандартів якості та родючості земель і ґрунтів визначаються у Державних стандартах України. Наприклад, відповідно до п. 3.6 ДСТУ «Якість ґрунту. Показники родючості ґрунтів» оцінка якості земельної ділянки відбувається на основі віднесення земельної ділянки до певної категорії якості за природними та набутими властивостями, а також за ступенем забруднення ґрунтів, що впливають на їхню родючість до певних сільськогосподарських культур [51].

Як зазначають науковці, «раціональне використання земель – це таке їх цільове і комплексне використання, при якому досягнуто баланс (найоптимальніше, пропорційне і гармонічне зіставлення) між ефективністю використання земель і екологічними вимогами» [154]. Раціональне землекористування для кожної категорії земель відрізнятиметься залежно від функціонального та цільового призначення земель. Вчені заявляють, що «агроландшафт не залишається незмінним. Вплив людини, наприклад, внесення добрив, призводить до цвітіння водойм; збільшення

машин на дорогах призводить до забруднення ґрунтів та рослин. Тому агроландшафт потребує постійного нагляду та контролю за ним» [202, с. 62]. На думку Н. Р. Кобецької, концепція сталого природокористування вже закріплена у законодавстві України та відображена у преамбулі Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», у якій зазначено, що охорона навколишнього природного середовища, раціональне використання природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки життєдіяльності людини – невід’ємна умова сталого економічного та соціального розвитку України. На думку вченої, раціональне природокористування, разом з іншими складовими, трансформувалося у стале природокористування [78, с. 20]. На думку В. Д. Сидор, «раціональне використання землі передбачає взаємозв'язок досягнення необхідного ефекту, який отримано від господарської експлуатації землі, при мінімальних витратах з одночасним збереженням і покращенням землі у процесі її використання» [164, с. 136-137]. Таким чином, використання земельних ресурсів повинно відбуватися в межах досягнення балансу між ефективним використанням землі та екологічними вимогами.

Для досягнення балансу інтересів суспільства та індивіда необхідно застосовувати контроль з боку органів влади за додержанням природоохоронного законодавства. Однак не йдеться про контроль у буквальному значенні, оскільки постійне втручання державних органів у господарську діяльність може обмежити розвиток нормальних економічних відносин. У цьому випадку йдеться, зокрема, про надання органам влади наглядових функцій та можливості реагувати при виявленні фактів недотримання екологічних вимог використання земельних ресурсів. На думку О. А. Вічаренка «засобами контролю за використанням та охороною земель є: моніторинг земель, державний кадастр та землеустрій» [35, с. 116]. Окрім зазначених засобів, для забезпечення сталого землекористування недостатньо наділити уповноважені органи лише каральною функцією, оскільки такий вплив спрямований не на земельну ділянку, а на порушника. Після притягнення винних до відповідальності починається етап відновлення землі, який потребує багато часу та

ресурсів. Тому ефективне використання землі та її збереження для майбутніх поколінь, як основні характеристики сталого розвитку, втрачатимуть свою актуальність, оскільки земля потребуватиме відновлення. Для сталого розвитку та сталого землекористування недостатньо просто реагувати на порушення, важливо мати можливість впливати на шкідливу діяльність. У цьому випадку можна забезпечити усі складові сталого землекористування.

Притягнення до відповідальності за вчинення адміністративного чи кримінального правопорушення, об'єктом якого є земля, має на меті покарати правопорушника. Зважаючи на матеріальні склади правопорушень, мова не може йти про попередження негативних наслідків для земельних ресурсів. Тому необхідно відійти від практики використання землі тільки як об'єкта нерухомого майна та передбачити у законодавстві підстави зупинення діяльності на земельній ділянці, щоб запобігати погіршенню якості земельних ділянок [225]. Вважаємо, що позитивною є практика застосування ст. 144 ЗК України у випадку виявлення порушень земельного законодавства. Зокрема, первинно вимагається усунути порушення, а в разі невиконання припису – землекористування припиняється. О. А. Вівчаренко також наголошує на тому, що необхідно «посилити правове забезпечення безпеки у сфері земельних відносин, критерії визначення стану об'єкта охорони та рівня безпеки при використанні земельних ресурсів» [36, с. 3].

Варто зазначити, що «нинішня адміністративно-інституційна інфраструктура державного екологічного управління є переважно централізованою з дублюванням функцій на регіональному та місцевому рівнях» [95, с. 44]. Звертаємо увагу на позицію В. М. Семчика, який зазначав, що до організаційно-правового забезпечення раціонального використання майна сільськогосподарських підприємств належить сукупність правових засобів, форм та методів діяльності органів державної влади [162, с. 5]. Для забезпечення збалансованого землекористування необхідним є не тільки правове регулювання, а й діяльність органів державної влади. У цьому випадку державні органи мають повноваження здійснювати контроль за використанням та

охороною земель, який спрямований на забезпечення сталого землекористування на національному, регіональному та місцевому рівнях. Проте, як правило, такий контроль здійснюється у разі оренди земельних ділянок державної або комунальної власності, що, звісно, не дозволяє контролювати використання земельних ділянок приватної власності. Відсутність належної контрольної діяльності з боку органів державної влади нівелює правове регулювання охорони землекористування.

Вважаємо за доцільне дослідити соціально-економічний аспект землекористування, який проявляється у територіально-просторовому плануванні. Як зазначають науковці, саме соціальна складова сталого землекористування «вимагає особливого підходу до організації її використання, зумовлює необхідність раціонального розподілу землі між галузями народного господарства, різними землевласниками і землекористувачами» [79, с. 76]. Територіально-просторове планування також відображає один із принципів земельного законодавства, зокрема використання землі як територіального базису. Хоч поняття «базис» розглядається переважно в економічних дослідженнях та в математиці, з точки зору земельного законодавства можна вважати, що земля як територіальний базис – це чітко визначена та виділена в натурі, відповідно до землевпорядної документації, земельна ділянка, з визначеними правами щодо неї, яка є частиною просторового планування у межах територіальної одиниці.

Науковці зазначають, що «сутність поняття територіального планування землекористування завжди обумовлена визначенням видів раціонального землекористування та його режиму на певній території, оцінюванням стану використання земельних ресурсів, альтернативних моделей та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору та освоєння видів і типів землекористування, напрямів діяльності, які є найкращими для вирішення поставлених завдань» [102, с. 108]. Відповідно до наведеного територіально-просторове планування тісно пов'язане з екологічною складовою сталого землекористування. Затверджена містобудівна документація дозволяє встановити

функціональні зони та види категорій земель, їх цільове призначення для здійснення певних видів діяльності. У системі просторового планування повинно бути враховано якісні характеристики земель та ґрунтів. Відповідно до Європейської хартії регіонального / просторового планування від 20.05.1983 важливе значення для раціонального використання землі має організація та розвиток великих міських і промислових комплексів та інфраструктури, а також захист сільськогосподарських і лісових земель. Будь-яка політика регіонального / просторового планування повинна обов'язково супроводжуватися політикою землекористування, щоб зробити можливим досягнення цілей, які є суспільними інтересами [210]. Таким чином, першочергово для досягнення сталого землекористування потрібно розробляти державну політику, що стане основою для правотворчості та правореалізації у земельних правовідносинах. Зазначимо, що на думку А. М. Мірошніченка, застосування планування земель має ряд переваг, порівнюючи з визначенням їх цільового призначення. Наприклад, вчений вважає, що планування є «достатньо детальним, щоб визначати необхідні обмеження на використання земельних ділянок» [114, с. 13]. І. В. Ігнатенко зазначає, що «принцип екологічної безпеки при плануванні територій зумовлює закріплення обмежень у сфері використання та охорони земель. Даний принцип суттєво впливає на встановлення дозволеного використання, в ході зонування земель у межах населених пунктів. Цей вплив полягає в тому, що при встановленні дозволеного використання перевага надається тому використанню, яке найбільш забезпечує екологічні інтереси» [63, с. 41]. Таким чином, за допомогою територіального планування можна встановити обмеження на використання землі, які мають екологічний характер.

На думку вчених, «моделювання організації та розвитку території дозволяє обґрунтувати всю сукупність проєктних рішень комплексного плану, визначити найбільш раціональний розподіл території між різними функціями, види та інтенсивність господарської діяльності, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, трасування інженерно-транспортних комунікацій тощо» [202,

с. 36]. На законодавчому рівні територіально-просторове планування територій проявляється у діяльності державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, а основним засобом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів. Таким чином, для забезпечення сталого землекористування важливу роль відіграє територіальне планування, оскільки саме у містобудівній документації відображено межі функціонального призначення земель, що впливає на цільове призначення земельних ділянок. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» основними документами у сфері територіально-просторового планування є: комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральні плани населених пунктів та детальні плани території, а також плани зонування територій населених пунктів [255]. Зазначимо, що територіально-просторове планування земель є недооціненим в Україні з точки зору встановлення обмежень на використання земель.

Враховуючи те, що земля може бути об'єктом правовідносин, актуальним залишається питання щодо оформлення земельної ділянки відповідно до вимог законодавства. Певним орієнтиром для землекористувачів (орендарів) є землевпорядна та містобудівна документація, оскільки діяльність землекористувачів має відповідати зазначеним документам. Крім того, містобудівна документація дозволяє ефективно використовувати наявні земельні ресурси для економічного розвитку територій. Тому розробляється комплексний план просторового розвитку території територіальної громади та генеральні плани населених пунктів, які мають відображати розміщення зон житлової та громадської забудови, промислової, транспортної, рекреаційної, природоохоронної, оздоровчої, історичної, культурної, а також інші зони і об'єкти. Соціально-економічний аспект сталого землекористування тісно пов'язаний із екологічним компонентом, оскільки у містобудівній документації відображається функціональне призначення територій, що впливає на встановлення цільового призначення земельних ділянок відповідно до Класифікатора, визначаючи

допустимі види діяльності. Отже, в зоні житлово-громадської забудови не можна відводити земельні ділянки під промислові об'єкти, оскільки мова йде про різні категорії земель. Таким чином, недотримання визначеного законом порядку формування та відведення земельних ділянок або здійснення господарської діяльності, що не відповідає функціональному призначенню території чи цільовому призначенню земельної ділянки, може призвести до порушення принципу сталого землекористування.

Аналіз доктрини та земельного законодавства України дозволяє визначити основні складові сталого землекористування: екологічну, економічну та соціальну. Ці складові відображені в системі територіального планування, через визначення функціонального призначення територій у містобудівній документації та цільового призначення земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Вважаємо за необхідне також дослідити практику забезпечення принципу сталого землекористування у країнах Європейського Союзу. Зважаючи на євроінтеграційні заходи та активну адаптацію законодавства до європейських стандартів, аналіз правового регулювання земельних відносин в інших країнах допоможе належним чином регулювати відносини землекористування в Україні.

Регулювання відносин оренди землі, в тому числі їх припинення, у Федеративній республіці Німеччині (далі – ФРН) здійснюється на підставі Цивільного кодексу. Структура самих статей відрізняється від українських нормативних положень. Наприклад, у Цивільному кодексі ФРН відсутній перелік підстав припинення договору оренди землі, як це передбачено у Законі України «Про оренду землі». Звертаємо увагу на ст. 594 є Цивільного кодексу ФРН, яка передбачає право на дострокове припинення договору оренди у разі «якщо орендар прострочив сплату орендної плати або частину орендної плати понад три місяці» [208]. Відповідно до ст. 590 а Цивільного кодексу ФРН у разі якщо орендодавець використовує орендоване майно з порушенням умов договору та продовжує використовувати його таким чином, незважаючи на попередження орендодавця, орендодавець може подати позов про

судову заборону [208]. Судова заборона у німецькому праві розглядається як «позов про виконання, за допомогою якого особа бажає запобігти наявному (звичайна судова заборона) або очікуваному майбутньому (запобіжна судова заборона) порушенню своїх прав» [226].

Крім того, відповідно до ст. 4, 7 Закону ФРН про захист від шкідливих змін ґрунту та про рекультивацію забруднених ділянок встановлено, що «кожен, хто використовує землю, повинен поводитись таким чином, щоб не спричиняти шкідливих змін цієї землі» [218]. У Законі також зазначено, що «власник земельної ділянки, землекористувач та будь-хто, хто здійснює на території земельної ділянки певну діяльність або іншим чином впливає на земельну ділянку, якщо це може призвести до змін якості ґрунту, зобов'язаний вживати запобіжних заходів проти виникнення шкідливих змін ґрунту...» [218]. Таким чином, законодавством Федеративної республіки Німеччини встановлено, по-перше, право землевласника (орендодавця) припинити будь-яку діяльність, яка суперечить договору оренди землі, а, по-друге, обов'язок застосувати превентивні заходи щодо забруднення земель чи погіршення їх якості у процесі використання. Таке нормативне регулювання відповідає принципу сталого землекористування, зокрема, важливим є застосування превентивних заходів для збереження якості земель під час їх використання.

У Республіці Польща правовідносини оренди регулюється Цивільним кодексом від 23.04.1964 р. Зокрема, у Цивільному кодексі не виділено окремо положень, які б регулювали відносини оренди землі, тому положення про оренду, визначені у Цивільному кодексі Республіки Польща, застосовуються також щодо використання землі як нерухомого майна. Ймовірно, таким чином законодавець Республіки Польща передає можливість детальнішого регулювання відносин, у тому числі їх припинення, на розсуд самих сторін договору.

Цікавою в контексті нашого дослідження є ст. 704 Цивільного кодексу Республіки Польщі, де визначено, що договір оренди землі припиняється у разі використання предмета оренди у спосіб, що суперечить договору або його цілям, або

коли орендар нехтує предметом оренди настільки, що цей предмет може зазнати збитків або пошкоджень. Окрім того, оренда землі припиняється на підставі неможливості використання землі у зв'язку з наявними недоліками, які не усунув чи не міг усунути орендодавець [224]. Земельне законодавство Республіки Польща відрізняється від українського. Наприклад, на противагу Закону України «Про охорону земель», у Республіці Польща є Закон з питань охорони сільськогосподарських і лісових угідь від 26.03.1982 р. У цьому Законі Республіки Польщі визначено, що він регулює відносини з приводу охорони сільськогосподарських і лісових угідь, а також рекультивацію деградованих ґрунтів з метою збереження якомога більшої площі сільськогосподарських і лісових угідь, підвищення їх вартості та повного використання для цілей сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва [227]. У ст. 23 Закону Республіки Польща з питань охорони сільськогосподарських і лісових угідь передбачено, що власник земель сільськогосподарського призначення зобов'язаний протидіяти ерозії ґрунтів та іншим явищам, що призводять до стійкого погіршення споживчої вартості земель сільськогосподарського призначення. Крім того, уповноважені на те органи влади відповідно до ст. 38 Закону мають право: 1) відвідувати землі та приміщення промислового підприємства, 2) перевіряти документи та вимагати їх копії, 3) перевіряти осіб у зв'язку з проведеним контролем, 4) надсилати запити про надання пояснень з певних питань, 5) брати зразки ґрунту або рослин для аналізу [227]. Отже, незалежно від форми власності на землю органи влади можуть перевіряти земельні ділянки.

В Естонській Республіці відносини оренди землі регулюються Законом про оренду, прийнятим 26.09.1990 р. Згідно зі ст. 18 Закону про оренду орендодавець має право вимагати дострокового розірвання договору, якщо орендар: 1) використовує майно, що суперечить договору або призначенню майна; 2) умисно чи необережно погіршує стан майна; 3) не сплатив орендну плату протягом трьох місяців після закінчення строку сплати, якщо інший строк не встановлений договором; 4) не

здійснює відновлень об'єкта у випадках, коли це входить до його зобов'язань за договором; 5) не відповідає умовам, передбаченим договором, щодо користування землею та іншими природними об'єктами; 6) використовує майно для протиправної діяльності. Відповідно до ст. 19 орендар має право вимагати дострокового розірвання договору, якщо: 1) орендодавець не виконує зобов'язання щодо відновлення об'єкта оренди; 2) орендодавець не виконує договірних зобов'язань щодо постачання лізингоодержувачем матеріальних ресурсів, у тому числі обладнання; 3) орендоване майно виявляється непридатним за обставин, за які орендар не несе відповідальності; 4) якщо при зміні цільового призначення нерухомого майна істотно змінюється об'єкт договору оренди [212].

Також варто звернути увагу на такий нормативний акт як Закон про охорону природи Естонії від 23.02.1990 р., де у ст. 18 визначено, що кожен громадянин і громадське об'єднання мають право брати участь у вирішенні питань, пов'язаних із охороною природи і використанням природних ресурсів, і звертатися до адміністративних або правоохоронних органів з вимогою припинити нераціональне використання природних ресурсів та будь-яку іншу діяльність, яка завдає шкоди природі або загрожує їй [211]. Подібне положення відображене і в українському законодавстві. Зокрема, відповідно до ч. 3 ст. 50 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» діяльність фізичних та юридичних осіб, що завдає шкоди навколишньому природному середовищу, може бути припинена за рішенням суду [253]. У цьому випадку вважаємо за доцільне звернути увагу на той факт, що цивільне населення Естонської республіки також має можливість впливати на нераціональне природокористування.

У Литовській Республіці правовідносини оренди землі регулюються розділом XXIX Цивільного кодексу від 18.07.2000р., а також Земельним законом від 26.04.1994 р., що містить загальні положення про використання земель, права та обов'язки землекористувачів, а також про державний контроль за користуванням земель. Зокрема, у Земельному законі визначається обов'язок землекористувачів раціонально

використовувати земельні ділянки відповідно до цільового призначення. Крім того, відповідно до ст. 36 Земельного закону Державна земельна служба під час здійснення державного контролю за використанням земель систематично перевіряє відсутність у осіб, які користуються землею, порушень порядку використання земель [216].

Примітно, що в Цивільному кодексі Литовської Республіки також наявне окреме положення, що захищає землі сільськогосподарського призначення. Подібне положення є і в українському законодавстві, зокрема, відповідно до ст. 23 ЗК України встановлюється пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Проте в цілому, положення українського законодавства не передбачають якомсь додаткового навантаження для землевласників чи землекористувачів, які володіють землями сільськогосподарського призначення. На противагу цьому відповідно до ст. 6.554 Цивільного кодексу Литовської Республіки законодавством передбачена процедура відшкодування витрат орендаря на поліпшення земель сільськогосподарського призначення, тобто йдеться не про відшкодування витрат сільськогосподарського виробництва (як у законодавстві України), а передбачається відшкодування витрат на проведення робіт із покращення якості земель орендарем [215]. В цьому випадку чітко прослідковується саме превентивна функція сталого землекористування.

Крім того, згідно зі ст. 6.556 Цивільного кодексу Литовської Республіки обов'язком орендаря є збереження ґрунту та його якості, утримання в належному стані меліоративних споруд, доріг, мостів, інших інженерних споруд і насаджень. Відповідно до зазначеної статті орендареві забороняється вчинення дій, які призводять до руйнування або забруднення родючого шару ґрунту на орендованій земельній ділянці. Більше того, орендар зобов'язаний за власний рахунок проводити в установленому законодавством порядку дрібні роботи з утримання меліоративних об'єктів, доріг, мостів та інших інженерних споруд, що належать орендодавцю, охороняти захисні та інші знаки, а також забезпечувати природоохоронні вимоги території, якщо інше не встановлено договором оренди землі. У разі невиконання орендарем цих обов'язків орендодавець має право стягнути з орендаря кошти за

виконання зазначених робіт та збитки, завдані внаслідок невиконання обов'язків, а також розірвати договір оренди землі [215].

Відповідно до ст. 6.564 Цивільного кодексу Литовської Республіки договір оренди землі може бути розірвано достроково на вимогу орендодавця у разі якщо орендар земельної ділянки користується земельною ділянкою, порушуючи умови договору, або використовує земельну ділянку не за цільовим призначенням [215]. Також у Цивільному кодексі Литовської Республіки зазначено, що у разі невиконання орендарем земельної ділянки обов'язків, визначених статтею 6.555 (ремонт меліоративних споруд, доріг, мостів та інших інженерних споруд), орендодавець має право розірвати договір оренди землі без завчасного попередження [215]. Відповідно до проведеного аналізу законодавства Литовської Республіки варто звернути увагу на той факт, що, як і в інших країнах, законодавство яких досліджувалося раніше, тут наявні окремі статті, що попереджують настання негативних наслідків для землі.

У Чеській Республіці відносини оренди регулюється також Цивільним кодексом від 22.03.2012 р. та Законом про регулювання відносин власності на землю та інше сільськогосподарське майно від 24.06.1991 р. Положеннями Закону визначаються загальні засади користування землями сільськогосподарського призначення, а також відповідно до ст. 19 визначається порядок покращення земель. Під покращенням земель мається на увазі зміна в упорядкуванні земель на певній території, що здійснюється з метою створення земельно-інтегрованих господарських одиниць відповідно до потреб окремих власників землі та за їх згодою, відповідно до вимог суспільства щодо створення ландшафту, навколишнього середовища та інвестиційного будівництва. Державна земельна служба Чеської Республіки приймає рішення про поліпшення землі та, у зв'язку з цим, про обмін або передачу прав власності, про визначення меж землі або про встановлення чи скасування сервітуту на відповідну землю, на підставі домовленості власників [230]. Таким чином, незалежно від форми власності на землю, забезпечується контроль за використанням та якістю земельних ресурсів.

Окремого розділу, який би регулював відносини оренди землі, у Цивільному кодексі Чеської Республіки немає, а положення про оренду мають загальний характер. Зокрема, однією з підстав припинення договору оренди згідно зі ст. 2227 Цивільного кодексу є випадок, якщо річ стає непридатною для використання з причин, що не залежать від орендаря. В такому разі орендар має право розірвати договір оренди без попередження. У ст. 2228 Цивільного кодексу визначено, що у разі якщо орендар використовує річ таким чином, що вона надміру зношується або існує ризик знищення цієї речі, то орендодавець може надати орендарю час для виправлення і попередити його про можливі наслідки невиконання вимог. У разі невиконання орендарем вимог щодо усунення факторів, що негативно впливають на об'єкт оренди, орендодавець може розірвати договір оренди без попередження [229].

Аналіз нормативних актів деяких країн ЄС дозволяє стверджувати, що основною проблемою законодавства України є відсутність механізму превентивного збереження земельних ресурсів, що є обов'язковим для сталого землекористування. Зауважимо, що позитивні зміни у законодавстві щодо оренди землі все ж прослідковуються, наприклад, у квітні 2023 року внесено зміни до ст. 32 Закону України «Про оренду землі» та визначено випадки, коли орендар як ініціатор розірвання договору оренди землі звільняється від додаткових виплат, якщо розірвання договору було обумовлено забрудненням (потенційним забрудненням) орендованої земельної ділянки вибухонебезпечними предметами. Звертаємо увагу на формулювання «потенційне забруднення», що відповідає необхідності визначення у законодавстві можливості діяти превентивно для збереження земельних ресурсів. Вважаємо, що використання такої термінології є важливим для впровадження сталого землекористування та захисту прав та інтересів землевласників і землекористувачів. Відповідно до викладеного проблемним залишається відсутність механізму контролю з боку органів державної влади за діяльністю землевласників та землекористувачів. Відтак, допоки між нормою права та її виконанням не буде встановлено належного

зв'язку, створення нових чи наявність чинних нормативних актів не допоможуть забезпечити стале землекористування.

У межах підрозділу стверджується, що стале землекористування повинно відбуватися з урахуванням соціальних (територіально-просторове планування), економічних (як засіб виробництва) та екологічних чинників (як природний ресурс). Встановлено, що система територіально-просторового планування визначає функціональне призначення територій у містобудівній документації. Цільове призначення земельних ділянок, що фіксується в Державному земельному кадастрі, має відповідати функціональному призначенню територій, визначеному містобудівною документацією.

Встановлено, що законодавством Федеративної республіки Німеччини передбачено право землевласника (орендодавця) припинити будь-яку діяльність, яка суперечить договору оренди землі, а також можливість застосувати превентивні заходи щодо забруднення земель чи погіршення їх якості у процесі використання. Таке нормативне регулювання відповідає принципу сталого землекористування, оскільки важливим є застосування превентивних заходів для збереження якості земель під час їх використання. З'ясовано, що у законодавстві Республіки Польща надано повноваження уповноваженим суб'єктам здійснювати контроль за використанням землі та попередженням деградації земель. Відповідно до змісту законодавства Естонської республіки громадяни можуть звертатися до адміністративних або правоохоронних органів з вимогою припинити нераціональне використання природних ресурсів та будь-яку іншу діяльність, яка завдає шкоди природі або загрожує їй. Згідно з проведеним аналізом законодавства Литовської Республіки встановлено наявність окремих положень, що попереджують настання негативних наслідків для землі. Крім того, припинення оренди землі можливе, як тільки на орендованій земельній ділянці виявлено таку, що погіршує якість землі, господарську діяльність, або орендар не виконує покладені на нього обов'язки щодо покращення якості орендованої земельної ділянки. Отже, не потрібно чекати

негативних наслідків для земельної ділянки, достатньо встановити факт самого порушення та припинити договір оренди.

Встановлено, що підстави припинення договору оренди землі як в Україні, так і в країнах Європейського Союзу подібні за своїм змістом. Проте законодавство кожної з досліджених країн містить механізми, що дозволяють запобігти погіршенню якості землі. Аналіз основних нормативно-правових актів зарубіжних країн дає можливість стверджувати, що підстави припинення оренди землі в країнах ЄС мають превентивну функцію та відповідають загальним засадам сталого землекористування.

ВИСНОВКИ

На основі дослідження нормативно-правових актів, наукових праць та судової практики у сфері припинення права оренди землі сформульовано такі висновки:

1. Наукове дослідження землекористування в Україні відбувалося з урахуванням політико-правових тенденцій певної історичної епохи. Для розробки теорії сучасного земельного законодавства та розвитку науки земельного права важливе значення мали напрацювання представників українських вчених-юристів, які зосереджували увагу на дослідженні землекористування сільськогосподарських підприємств. У сучасних наукових дослідженнях здебільшого зосереджується увага на загальній характеристиці оренди землі, тоді як проблемні питання припинення права оренди землі майже не досліджувалися. Основні напрацювання у сфері оренди землі відображені у посібниках земельного права, де, як правило, окремі структурні частини присвячені припиненню права землекористування, в тому числі права оренди землі.

2. На основі проведеного аналізу правових пам'яток можна виділити такі історичні періоди розвитку земельного законодавства, яке регулювало відносини оренди землі: 111 р. до н.е. – VII ст. н.е – період формування перших письмових згадок про регулювання оренди землі. В цей час зароджуються зобов'язальні правовідносини оренди землі, з яких поступово виокремлюється емфітевзис та суперфіцій, які набули ознак обмежених речових прав; VII ст. – XIV ст. – характеризується початком встановлення феодальної залежності селян. Широкого застосування набуває «чиншове право», яке мало ознаки емфітевзису та передавалося спадкоємцям, а також земельні контракти, які регулювали відносини оренди маєтностей; XIV – XVIII ст. – період, що характеризується дією різних нормативних актів, залежно від частини території України, яка входила до складу Речі Посполитої та російської імперії. Набули поширення контракти, якими регулювалися відносини оренди землі та які додавалися до актових книг судів; XVIII – XIX ст. – орендні відносини регулювалися

відповідно до Цивільного кодексу Східної Галиції та Австрійського цивільного уложення. Право оренди землі мало ознаки речового права. На іншій частині території України розвиток земельного законодавства характеризувався суттєвим відставанням; з 1917 до 1990 рр. ХХ ст. – в Україні змінювалися форми власності на землю та умови її використання. З 1918 року ліквідували право приватної власності на землі, а з 1922 року землекористування набуло форми «трудової оренди»; з 1991 до сьогодні – оренда землі спочатку визначалася як зобов'язальне право, проте в подальшому право оренди землі набуло ознак обмеженого речового права, яке підлягало відчуженню. З 24.03.2022 на території України відбувся перехід правового регулювання земельних відносин до умов воєнного стану, тому внесено зміни до розділу «Перехідні положення» Земельного кодексу України.

3. Під поняттям «оренда землі» необхідно розуміти договірну форму землекористування, за якої власник земельної ділянки (уповноважений орган державної влади або місцевого самоврядування, юридична чи фізична особа) – орендодавець передає у строкове платне володіння та користування земельну ділянку іншій особі – орендареві для здійснення підприємницької чи інших видів діяльності з метою отримання продукції та доходів. Оренда землі має такі ознаки: договірна форма землекористування; об'єктом орендних правовідносин є земля (земельна ділянка та земельна частка (пай)); землекористування є оплатним; має строковий характер; метою є отримання продукції та доходів від здійснюваної діяльності.

4. Поняття «право оренди землі» слід розглядати як засноване на договорі оренди землі суб'єктивне право володіння та користування землею, що виникає в орендаря з моменту державної реєстрації такого права. Юридичними ознаками права оренди землі слід вважати: право оренди засноване на договорі оренди землі; виникає з моменту державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; є суб'єктивним правом в орендних правовідносинах; складається з тріади правомочностей (право на власні дії, право на чужі дії, право на

захист); належить орендарю; право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) орендарем.

5. Обґрунтовано, що право оренди землі є зобов'язальним правом у межах орендних правовідносин, яке набуває ознак обмеженого речового права у випадку захисту орендарем своїх прав від незаконного володіння, користування чи інших посягань з боку третіх осіб.

6. Визначено поняття «припинення права оренди землі», що розглядається як визнаний державою факт втрати правового зв'язку між орендодавцем і орендарем щодо володіння та користування земельною ділянкою у зв'язку з настанням обставин, передбачених законами України або договором оренди землі.

7. Сформульовано поняття «підстави припинення права оренди землі», що трактується як сукупність передбачених нормами земельного, цивільного, екологічного законодавства та договором оренди землі послідовних юридичних фактів, які є необхідними та достатніми для припинення договору оренди землі та внесення відомостей про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

8. Встановлено такі особливості підстав припинення права оренди землі: складаються з юридичних фактів, які утворюють юридичні склади; у кожному юридичному складі наявний головний юридичний факт – припинення договору оренди землі; закріплені у нормах земельного, екологічного, цивільного законодавства, а також у договорі оренди землі; характеризуються послідовним накопиченням елементів, мають імперативний та диспозитивний спосіб фіксації підстав, мають визначений та бланкетний характер; мають завершений характер; сукупність юридичних фактів є необхідною та достатньою для припинення права оренди землі.

9. Здійснено класифікацію підстав припинення права оренди землі залежно від волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин. Припинення права оренди землі може відбуватися за ініціативою суб'єкта (суб'єктів) правовідносин (добровільне

припинення), за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів (примусове припинення) у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин; незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди.

10. Пропонується доповнити ч. 2 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» таким положенням: «Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом та договором».

11. Проаналізовано підстави припинення права оренди землі та здійснено їх характеристику відповідно до проведеної класифікації. До підстав припинення права оренди землі за ініціативою суб'єктів орендних правовідносин (добровільне припинення) належать: добровільна відмова від договору оренди, право на яку передбачено самим договором; розірвання договору оренди за згодою сторін; закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі. Примусове припинення права оренди землі за ініціативою однієї із сторін орендних правовідносин чи інших суб'єктів зумовлюють такі підстави: невиконання сторонами обов'язків передбачених у договорі та законі; випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди (у випадку завдання шкоди з боку орендаря чи орендодавця). До підстав припинення права оренди землі, які настають незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) орендних правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди землі, належать: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі; ліквідація юридичної особи-орендаря; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, в тому числі концесійного договору; припинення спеціального інвестиційного договору; викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

12. Запропоновано внести зміни до ст. 7 Закону України «Про оренду землі» шляхом виключення ч. 1 та 2, тобто вилучити положення, які стосуються переходу права оренди землі до інших осіб.

13. Запропоновано розглядати знищення об'єкта оренди землі як такий стан земельної ділянки, за якого орендар не може отримувати корисні властивості земельної ділянки. Обґрунтовано, що в результаті знищення земельної ділянки як об'єкта оренди орендар так і не зможе отримати корисні властивості від землекористування. Водночас пошкодження може бути короткостроковим або таким, за якого земельна ділянка підлягає відновленню, що дозволить в майбутньому продовжити користування земельною ділянкою. Запропоновано розглядати знищення нерухомого майна, що знаходиться на орендованій земельній ділянці, як підставу розірвання договору оренди землі за рішенням суду у зв'язку із знищенням об'єкта оренди, згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єкта нерухомості, що на ній знаходиться.

14. З'ясовано, що припинення договору оренди земельної частки (паю) у зв'язку із виділенням земельної ділянки та реєстрацією права власності на неї слід вважати підставою припинення права оренди земельної частки (паю), оскільки в орендаря виникає право оренди на земельну ділянку. Припинення договору оренди земельної частки (паю) в результаті виділення земельної частки (паю) слід вважати підставою припинення права оренди земельної частки (паю), а переукладення нового договору оренди щодо іншого об'єкта – земельної ділянки є підставою виникнення права оренди земельної ділянки. Водночас встановлено, що договір оренди невитребуваної (нерозподіленої) земельної ділянки припиняється з моменту державної реєстрації права власності на неї та не підлягає переукладенню.

15. Запропоновано розглядати поняття «порядок припинення права оренди землі» як передбачену відповідно до законодавства чи договору оренди процедуру, яка включає чітко визначену послідовність юридичних фактів, накопичених у юридичному складі, що призводить до припинення права оренди землі. Виділено такі

особливості порядку припинення права оренди землі: послідовність юридичних фактів, визначених у законі чи договорі оренди землі, що призводить до припинення права оренди землі; здійснюється у судовому та позасудовому порядку.

16. Встановлено, що спосіб припинення права оренди землі – це конкретний юридичний механізм припинення права оренди, який залежить від підстав припинення права оренди землі: за ініціативою суб'єктів правовідносин (добровільне припинення), за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів (примусове припинення) у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин; незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди.

17. Обґрунтовано положення про те, що формою припинення права оренди землі є державна реєстрація припинення права оренди землі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі юридичного акта, що підтверджує факт припинення права оренди землі. Моментом припинення права оренди землі вважається дата внесення запису про припинення права оренди до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

18. Пропонується розглядати право оренди землі як право, на яке встановлюються обмеження у вигляді тягаря утримання та «суспільного інтересу» для збереження якості земель та забезпечення екологічної безпеки. Встановлено, що обидві сторони орендних правовідносин несуть відповідальність за збереження земельної ділянки, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

19. Стверджується, що стале землекористування повинно здійснюватися з урахуванням соціальних (територіально-просторове планування), економічних (як засіб виробництва) та екологічних чинників (як природний ресурс).

20. Обґрунтовано положення, що для забезпечення сталого землекористування необхідно забезпечити баланс інтересів суспільства та індивіда під контролем держави. Встановлено, що система територіально-просторового

планування визначає функціональне призначення територій у містобудівній документації. Цільове призначення земельних ділянок, що фіксується у Державному земельному кадастрі, має відповідати функціональному призначенню територій, визначеному містобудівною документацією.

21. Здійснений аналіз законодавства окремих країн ЄС (ФРН, Республіки Польща, Естонської Республіки та Литовської Республіки) засвідчив наявність у правових системах положень, які мають превентивний характер та спрямовані на збереження якості земель і раціональне землекористування. Зокрема, у ФРН орендодавець має право припинити будь-яку діяльність, що суперечить умовам договору оренди, а також вжити заходів для запобігання забрудненню або деградації ґрунтів. Польське законодавство передбачає спеціальний контроль з боку уповноважених органів за використанням земель та недопущенням їх деградації. В Естонії громадяни мають право звертатися до компетентних органів з вимогами припинити діяльність, яка загрожує природним ресурсам. У Литві підставою для припинення договору оренди може бути господарська діяльність, що шкодить якості землі або невиконання орендарем обов'язків щодо її поліпшення. Таким чином, у всіх розглянутих країнах законодавство не лише передбачає можливість припинення договорів оренди землі за порушення умов, а й містить дієві механізми попередження негативного впливу на ґрунти. Це відповідає принципам сталого землекористування, орієнтованого на довгострокове збереження якості земельних ресурсів. В Україні, як і в державах ЄС, законодавство передбачає подібні підстави для припинення договорів оренди, однак досвід зарубіжних країн свідчить про ефективність закріплення окремих превентивних норм та механізмів контролю у цій сфері.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Автухов К. А., Гель А. П., Колб О. Г. Права та законні інтереси засуджених до позбавлення волі в умовах реформування Державної кримінально-виконавчої служби України : монографія / за заг. ред. А. Х. Степанюка. Харків: Право, 2015. 246 с.
2. Аграрне право України : Підручник / За ред. О. О. Погрібного. Київ: Істина, 2007. 448 с.
3. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. Київ, 2005. 445 с.
4. Андрейцев В. И. Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право (Сборник эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов) Киев : УЭАН, 1997. 292 с.
5. Анікіна Г. В. Цивільно-правові наслідки смерті фізичної особи як юридичного факту. Університетські наукові записки. 2012. № 3. С. 104-112.
6. Багай Н. О. Розвиток науки аграрного права України : Дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. Львів, 2002. 243 с.
7. Багай Н. О. Теоретико-методологічні засади розвитку аграрного законодавства України в умовах євроінтеграції : дис. ... докт. юрид. наук. Київ. 2021. 456 с.
8. Баранова Л. М. Невиконання та неналежне виконання як види порушення зобов'язання. Актуальні проблеми приватного права : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова, 28 лют. 2014 р. Харків, 2014. С. 87–90.
9. Баулін Ю. В., Борисов В. І., Гавриш С. Б. та ін. Кримінальний кодекс України: Науково-практичний коментар / за заг. ред. В. В. Сташиса, В. Я. Тація. Київ: Концерн Видавничий Дім Ін Юре, 2003. 1196 с.

10. Білецький Д. М. Способи та підстави припинення права приватної власності: розмежування понять. Часопис цивілістики. Вип.16. С. 170-172
11. Блажівська О. Є. Історико-правовий аналіз права володіння та права власності за Галицьким цивільним кодексом 1797 року. Університетські наукові записки. 2014. № 1. С. 61-68.
12. Блануца А. В. Земельні контракти. Енциклопедія історії України : у 10 т. / редкол.: В. А. Смолій (голова) та ін.; Київ. 2005. Т. 3 : Е - Й. 672 с.
13. Блащук А. М. Поняття та правова природа припинення цивільно-правового зобов'язання. Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. 2004. № 4. С. 93-98.
14. Бобкова А. Г. Правове забезпечення рекреаційної діяльності: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.04, 12.00.06. Київ, 2001. 34 с.
15. Боброва Д. В., Дзера О. В., Довгерт А. С. та ін. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. Київ: Юрінком Інтер, 1999. 864 с.
16. Бойко Р.В. Вирішення спорів про правомірність передачі земельних ділянок в оренду в контексті практика ЄСПЛ. ЮРЛІГА. 2015 URL: https://jurliga.ligazakon.net/analytics/123282_razreshenie-sporov-o-pravomernosti-predostavleniya-zemelnykh-uchastkov-v-arendu-v-kontekste-praktiki-espch
17. Боднар Т. В., Дзера О. В., Кузнєцова Н. С. та ін. Договірне право України. Загальна частина: навч. посіб. / за ред. О. В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
18. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2005. 20 с.
19. Бондар О. Г. Контрольно-наглядова діяльність у сільському господарстві України: аграрно-правовий аспект: автореф. дис. на здобуття наукового ступеня докт. юридичних наук : спец. 12.00.06, 12.00.07. Київ, 2015. 41 с.

20. Борисова В. І., Баранова Л. М., Бєгова Т. І. та ін. Цивільне право: підручник: у 2 т. / за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Харків: Право, 2011. Т. 1. 656 с.

21. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03/ Національний ун-т внутрішніх справ. Харків, 2005. 19 с.

22. Братель О. Г. Подія як юридичний факт в сфері цивільних процесуальних правовідносин. Громадська організація «Глобальна організація союзницького лідерства». 2015. URL: <https://goal-int.org/podiya-yak-yuridichnij-fakt-v-sferi-civilnix-procesualnix-pravovidnosin/>

23. Будзилович І. Юрченко А. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис). Право України. 1994. №10. С. 63-67.

24. Булгаков А. О. Правове регулювання раціонального використання і охорони земель в Україні в ХХ ст.: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Харків, нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. 2017. 226 с.

25. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2005. 179 с.

26. Бусуйок Д. В. Правове регулювання управлінських та сервісних відносин у сфері використання та охорони земель: проблеми теорії та практики : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2018. 38 с.

27. Бурдін М. Ю. «Устав на волоки» та зміни у правовому регулюванні аграрних відносин у землях Великого князівства литовського та Речі Посполитої. Науковий вісник публічного та приватного права. 2017. Вип. 5. Т. 1. С. 13–17.

28. Бураков С. Критерії істотності або неістотності порушення умов договору як підстава для його розірвання. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/zmi/1159520/>

29. Бутич І. Л. Попова Л. А., Ревнивцева К. Г. Генеральний опис Лівобережної України 1765–1769 рр. Показчик населених пунктів. 1959 р. 185 с.
30. Ващишин М. Я. Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. Львів, 2000. 193 с.
31. Ващишин М. Я. Національна екомережа України як об'єкт правового регулювання : дис... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. Львів, 2021. 44 с.
32. Ващишин М. Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ: серія юридична. 2013. Вип. 3. С. 126-135.
33. Великий тлумачний словник сучасної української мови / упоряд. В. Т. Бусел. Київ: ІРПНЬ. ВТФ «Перун», 2005. 1728 с.
34. Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2005. 199 с.
35. Вівчаренко О. А. Контроль за використанням та охороною земель України: контрольна функція. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей. 2019. Вип. 50. С.114-119.
36. Вівчаренко О. А. Правова охорона земель України: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2015. 36 с.
37. Вилегжаніна В.В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2018. 200 с.
38. Володимирський ґродський суд подокументні описи актових книг. Випуск 1 справи 1-5 1566-1570. Київ, 2002. 225с.
39. Волощук М. Деградація ґрунтів - глобальна екологічна проблема. Вісник Львівського університету. Серія географічна. 2017. Вип. 51. С. 63-70.

40. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2017. 201 с.
41. Гнідан Р. М. Відмежування договору оренди земельної ділянки від суміжних договірних конструкцій. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей. 2017. №44. С.235-244.
42. Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку: автореф. дис. ... к. ю. н. 12.00.03 / Нац. ун-т Одеська юридична академія. 2015. 21 с.
43. Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку: дис. ... к. ю. н. 12.00.03 / Нац. ун-т Одеська юридична академія. 2015. 230 с.
44. Головня І. Я. Правова природа обмежень права власності на земельну ділянку. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 17. С. 106-110
45. Гордеев В. В. Поняття та підстави класифікації фактичних складів у адміністративному судочинстві України. *Вісник Вищої ради юстиції* № 1 (9) 2012. 96-106
46. Григорецька І. І., Ізбаш К. С., Домброван Н. В. Правове регулювання цільового використання земель у межах населених пунктів України: моногр. Одеса: видавець Букаєв Вадим Вікторович, 2019. 142 с.
47. Гринько Р. В. Відмова від договору як захід оперативного впливу у зобов'язальних правовідносинах. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія : Право. 2014. Вип. 28(1). С. 115-118.
48. Гуца К.О. Юридична відповідальність за земельні правопорушення, що посягають на право власності, в Радянській Україні (1922-1991 рр.): історико-правові аспекти. дис... канд. юрид. наук: 12.00.01/ Дніпро, Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. 2017. 197 с.

49. Дайджест практики Верховного Суду у справах із договору оренди землі 2018–2021 роки. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Dajjest_orenda_zemli_2018_2021.pdf

50. Дремлюга К.О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / національний ун-т біоресурсів і природокористування України, Київ. 2010. 210 с.

51. ДСТУ 4362:2004. Якість ґрунту. Показники родючості ґрунтів. Київ: Держспоживстандарт України, 2005. 32 с.

52. Духневич А.В. Організаційно-правове забезпечення реалізації угод Світової організації торгівлі у сільському господарстві України: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2017. 389 с.

53. Екологічне право України. Академічний курс: підручник / за заг. ред. Ю. С. Шемшученка. Київ: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2005. 848 с.

54. Енциклопедія історії України: Т. 1: А–В / Редкол.: В. А. Смолій (голова) та ін. НАН України. Інститут історії України. Київ: В-во «Наукова думка», 2003. 688 с.

55. Єлісеєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2006. 240 с.

56. Єрмоленко В. М. Аграрні майнові правовідносини приватних сільськогосподарських підприємств в Україні : дис... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Національний аграрний ун-т України. Київ, 2007. 379 с.

57. Заєць О. І. Особливості сучасної судової практики щодо негативного захисту прав на земельні ділянки. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2024. № 4. С. 259-264

58. Заєць, О. І. Характерні ознаки та особливості визнання земельного права як способу захисту. *Часопис Київського університету права*. 2021. № 2. С. 249-254.

59. Земельний кодекс України: коментар / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульга. Харків: Одіссей, 2002. 600 с.
60. Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.
61. Земельне право України : навчальний посібник / За ред. І. І. Каракаша і Т. Є. Харитонової. Одеса: Юридична література, 2017. 588 с.
62. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Навчальний посібник / за ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.
63. Ігнатенко, І. В. Правові засади зонування земель у межах населених пунктів: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2014. 213 с.
64. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія / за заг. ред. Н. І. Титової. Київ, 2007. 296 с.
65. Ільків О. В. Юридичний факт як підстава припинення речових прав на чужі речі. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Вип. 63. 2021 с. 147-151
66. Каракаш І.І. Теоретичні проблеми права власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06. Одеса, 2018. 453 с.
67. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : Научно – практ. пособие. Киев: Истина, 2004. 216 с.
68. Касаційний цивільний суд Верховного Суду, постанова від 24.04.2024 р., судова справа № 643/651/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118788297>
69. Кирєєва І. В. Вдосконалення правового регулювання припинення суб'єктивних прав на земельні ділянки внаслідок їх викупу для суспільних потреб. Вісник ХНУВС. 2016. № 2 (73). 170-175 с.

70. Кириченко В. М., Куракін О. М. Теорія держави та права: модульний курс: навч. посіб. Київ: ЦУЛ, 2010. 264 с.
71. Кисилиця Н. Д. Загальні засади обмеження права оренди землі. KELM (Knowledge, Education, Law, Management). №3 (55), 2023. С. 136-144
72. Кисилиця Н. Д. Знищення земельної ділянки як підстава припинення права оренди землі. *Київський часопис права*. №1, 2022. С. 97-103
73. Кисилиця Н. Д. Історико-правовий аналіз права оренди землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. №8, 2023. С. 246-250
74. Кисилиця Н. Д. Класифікація підстав припинення права оренди землі. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. №63, 2023. С. 3.1-3.11
75. Кисилиця Н. Д. Поняття підстав припинення права оренди землі. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2020. Вип. 52. С. 140-151
76. Кисилиця Н. Д. Припинення договору як підстава припинення права оренди землі. Матеріали XXVII науково-практичної конференції «Теорія та практика сучасної юриспруденції». м. Харків, 30 квітня. 2021 р. Харків, 2021. С. 150-151
77. Кобецька Н. Р. Дозвільне та договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: дис. ... д-ра юрид. наук: спеціальність 12.00.06. Київ, 2016. 424 с.
78. Кобецька Н. Р. Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики : монографія. Івано-Франківськ : Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2016. 271 с.
79. Коваленко Л. М. Теоретичні засади забезпечення сталого розвитку землекористування. Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. 2015. Вип. 22. С. 75-78.

80. Коваленко Т. О. Види прогалин у земельному праві України. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. Київ, 2011. Вип. 87. С. 25-29.

81. Коваленко Т. О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2002. 212 с.

82. Коваленко Т. О. Право на земельну частку (пай) у системі прав на землю в Україні. Соціальне право №1. 2019. С. 50-56

83. Коваленко Т. О. Проблеми законодавчого забезпечення реалізації принципу законності у регулюванні земельних відносин в Україні: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2014. 500 с.

84. Костицький В. В. Економіко-правовий механізм охорони навколишнього природного середовища: теорія та практика: автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2004. 52 с.

85. Коструба А. В. До питання форм ліквідації юридичної особи як правоприпиняючого юридичного факту. Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства. Харків: Право, 2012. С.172-175

86. Коструба А. В. Наслідки правоприпиняючих юридичних фактів у цивільному праві України. Часопис Київського університету права. 2011. №3. С.147-152

87. Коструба А. В. Поєднання боржника і кредитора в одній особі як правоприпиняючий юридичний факт у зобов'язальній сфері. Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвіївські цивілістичні читання) Матеріали міжнарод. Наук.-практ. Конф., Київ, 10 листопада 2011 р. Алерта, 2012 с. 243-245

88. Коструба А. В. Системний підхід до класифікації правоприпиняючих юридичних фактів в механізмі правоприпинення. Актуальні проблеми приватного права. Збірник наукових праць до 85-річчя з дня народження і 55-річчя науково-

педагогічної та громадської діяльності Володимира Васильовича Луця. Тернопіль. 2018 р. 227-248 с.

89. Коструба А. В. Строки як універсальні правоприпиняючі юридичні факти в майновій сфері цивільного права Вісник господарського судочинства. № 6. 2012. 156-162

90. Коструба А. В. Юридичні факти в механізмі правопринення цивільних правовідносин: монографія. Київ: Ін Юре, 2014. 376 с.

91. Коструба А. В. Юридичний факт, юридичний склад. Zenodo. 2020. URL: <https://doi.org/10.5281/zenodo.3854944>

92. Костяшкін І. О. До питання соціальної функції права власності на землю як умови забезпечення раціонального землекористування в Україні. Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Юридичні науки. Том 26 (65). 2013. № 2-1 (Ч. 1). С. 414-422.

93. Костяшкін І. О. Проблеми правового забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2017. 39 с.

94. Кот О. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав. Вісник Національної академії правових наук України. 2016. № 4. С. 127-137.

95. Кравців В. С., Жук П. В., Колодійчук І. А. Регулювання екологічної безпеки транскордонного регіону в умовах євроінтеграції України (наукова доповідь). НАН України. ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього» / за ред. В. С. Кравців. Львів, 2015. 121 с.

96. Кременецький земський суд. Описи актових книг XVI–XVII ст. Випуск 1 книги № 1–11 1568–1598 рр. / упоряд. Л. Попова, З. Хомуцька, В. Чунтулова. Київ, 1959. 256 с.

97. Крестовська Н. М., Цвіркун О. Ф. Історія держави і права зарубіжних країн: хрестоматія-практикум. Харків: Одиссей, 2010. 488 с. URL: https://pidru4niki.com/1842112058634/pravo/vizantiyske_pravo

98. Кулинич П. Ф. Право оренди землі як об'єкт ринкового обігу в Україні: стан та перспективи. Часопис Київського Університету Права. 2016. № 2. С. 7–11.
99. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2011. 39 с.
100. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ : Логос, 2011. 688с.
101. Кулинич П. Ф. Питання правової теорії та практики оренди землі в умовах завершення земельної реформи в Україні. Часопис Київського університету права. 2018. № 2. С. 254-257
102. Курильців Р. М. Просторове планування землекористування як основа інтегрованого управління сільськими територіями. Економічний вісник Національного гірничого університету. 2016. № 4. С. 105-112.
103. Курман Т. В. Теоретико-методологічні засади правового забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського виробництва: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06 - Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків : б. в., 2019. 487 с.
104. Лазанська Т. І. Надільне землеволодіння. Енциклопедія історії України: Т. Мі-О / за ред. В. А. Смолій та ін. Київ. Наукова думка. 2010. 728 с. URL: http://www.history.org.ua/?termin=Nadilne_zemlevolodinnia
105. Лисанець О.С. Проблеми самовільного зайняття земельної ділянки в контексті орендних відносин. Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. Харків, 2010. № 3. С. 331-337
106. Лісова Т. В. Теоретичні проблеми правового забезпечення відновлення земель. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06. / Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків, 2020. 493 с.
107. Луспеник Д. Д., Мельник З. П. Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ, що виникають з кредитних правовідносин від 01.12.2011

108. Макаренко В. С. Щодо поняття примусового припинення права користування земельною ділянкою. Форум права. 2011. № 2. С. 546-550.
109. Малишева Н.Р. Гармонізація екологічного законодавства в Європі: дис. у формі наук. доповіді... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. Київ, 1996. 54 с.
110. Мельничук Л. С. Проблеми сталого та раціонального землекористування в Україні. Глобальні та національні проблеми економіки. Вип. 2. 2014. 910-914с.
111. Мироненко І. В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні засади правового регулювання земельних сусідських відносин: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06 / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2020. - 44 с.
112. Мироненко І. В. Поняття обмежень права власності на земельну ділянку. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2010. Вип. 22 с. 151-156.
113. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. - 2-ге видання, допов. і перероб. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
114. Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.06. Інститут законодавства Верховної ради України. Київ, 2010. 31 с.
115. Мірошніченко А. М. Щодо необхідності вдосконалення системи прав на земельні ділянки. Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі: матеріали "круглого столу", м. Харків, 13 червня 2014 р. Харків: Оберіг, 2014. С. 28-30
116. Мороз Г. В. Правове регулювання участі громадськості в прийнятті рішень у галузі охорони довкілля : дис. ... канд. юрид. наук:12.00.07. Київ, 2006. 204 с.
117. Мороз М. В. Право найму (оренди) нерухомості як речове право на чуже майно. Форум права. 2014. № 3. С. 249–253

118. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу: автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.06. Київ: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2007. 34 с.

119. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю українського народу: дис... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2006. 365 с.

120. Носік В., Коваленко Т. Щодо правової природи земельної частки (паю). Право України. 2000. № 3. С. 48-53.

121. Паскевич Ю. В. Припинення договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти. Юридичний вісник. Повітряне і космічне право. 2013. № 3. С. 92-96.

122. Пацурківський Ю. П. Припинення права власності як форма його реалізації. Форум права. 2013. № 3. С. 453–459

123. Пашенко О. М. Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: дис. канд. юрид. наук. 12.00.06. / Київ. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2001. 184 с.

124. Пленюк М., Коструба А. Юридичні факти в доктрині приватного права України : монографія. Київ: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2018. 288 с.

125. Подопригора А.А. Основы римского гражданского права: Учеб. пособие 2е изд., перераб. Киев: Вентури, 1994. 288с.

126. Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 18.04.2023 р. судова справа № 357/8277/19 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110367952>

127. Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 06.03.2024 р. судова справа № 902/1207/22 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118036819>

128. Постанова Верховного Суду від 20.11.2018 р., судова справа №910/2170/18 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78214892>

129. Постанова Верховного Суду від 04.12.2018 р., судова справа №923/262/18 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78518593>

130. Постанова Верховного Суду від 04.12.2018 р., судова справа № 910/18560/16 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/80427441>
131. Постанова Верховного Суду від 05.12.2018 р., судова справа № 713/1817/16-ц. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/78534729>
132. Постанова Верховного Суду від 17.01.2019 р., судова справа № 708/254/18 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/79297956>
133. Постанова Верховного Суду від 13.03.2019 р., судова справа № 826/11708/17 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/80457842>
134. Постанова Верховного Суду від 26.02.2020 р., судова справа №910/4391/19. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/87929205>
135. Постанова Верховного Суду від 01.09.2020 року, судова справа №233/3676/19 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/91644734>
136. Постанова Верховного Суду від 23.09.2020 р., судова справа № 396/1857/16-ц URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/92120242>
137. Постанова Верховного Суду від 07.10.2020 р., судова справа №233/1650/19. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/92458134>
138. Постанова Верховного Суду від 28.10.2020 р., судова справа № 923/965/19 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/92500268>
139. Постанова Верховного Суду від 27.01.2021р., судова справа № 205/4349/16-ц URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/94833143>
140. Постанова Верховного Суду від 16.02.2021, судова справа № 910/2861/18 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/95439658>
141. Постанова Верховного Суду від 02.06.2021 року, судова справа № 351/1785/19 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/97565585>
142. Постанова Верховного Суду від 22.12.2021р., судова справа № 357/8115/18 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/102221080>
143. Постанова Верховного Суду від 15.07.2021 р., судова справа № 0840/3368/18 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/98367816>

144. Постанова Верховного Суду від 01.06.2022 р., судова справа № 280/4481/19 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104580049>
145. Постанова Верховного Суду від 21.06.2022 р., судова справа №912/1520/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105034147>
146. Постанова Верховного Суду від 28.09.2022 р., судова справа № 663/1651/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106621584>
147. Постанова Верховного Суду від 02.11.2022 р., судова справа № 922/3166/20 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107510192>
148. Постанова Верховного Суду від 23.11.2023 року, справа № 685/547/23 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115201833>
149. Постанова Вищого господарського суду України від 02.10.2017 р., судова справа № 909/964/14. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/69346456>
150. Права, за якими судиться малоросійський народ / Відп. ред. та авт. передм. Ю. С. Шемшученко; Упорядн. та авт. нарису К. А. Вислобоков; Ред. кол.: О. М. Мироненко (голова), К. А. Вислобоков (відп. секретар), І. Б. Усенко, В. В. Цветков, Ю. С. Шемшученко. Київ, 1997. 548 с.
151. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / за заг. ред. В. М. Єрмоленка. Київ: Магістр - XXI сторіччя, 2006. 384 с.
152. Пресслужба Міністерства юстиції. Особливості проведення реєстраційних дій щодо припинення права оренди землі. Юридична. Газета. 2021. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/osoblivosti-provedennya-reestraciynih-diy-shchodo-privinennya-prava-orendi-zemli.html>
153. Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві. Монографія / ред. В. І. Семчика. Київ: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. 216 с.
154. Радченко Г.О. Раціональне використання земель: поняття та зміст. Персонал. 2005. № 8. С. 89 - 93. URL: <http://www.personal.in.ua/article.php?ida=14>

155. Ріпенко А. І., Пащенко О. М. Земельне право України: загальна частина : навч. посіб. Одеса: Удача, 2013. 80 с.
156. Рішення Європейського суду з прав людини. Справа «Зеленчук і Цицюра проти України» (Заяви № 846/16 та № 1075/16) від 22.08.2018. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text
157. Рішення Лозівського міськрайонного суд Харківської області від 14.07.2021 р., справа № 629/5221/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98699563>
158. Ромащенко І. Деякі аспекти зміни та припинення цивільних правовідносин. Підприємництво, господарство і право. 2011. № 3. С. 32-35
159. Савчак В. В. Обтяження прав на землю за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2013. 22 с
160. Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шульга М. В. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. Київ: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
161. Семчик В. І. Земельний пай не може бути предметом оренди. Правова держава. 1997. Вип. 8. С. 180-184.
162. Семчик В. И. Проблемы организационно-правового обеспечения рационального использования имущества сельскохозяйственных предприятий в условиях АПК: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.02. Киев, 1985. 40 с.
163. Сидор В. Д. Поняття і зміст земельних орендних правовідносин. Часопис Київського університету права. 2009. № 1. С. 230-234.
164. Сидор В. Д. Теоретичні проблеми розвитку земельного законодавства України: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Національний ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2012. 499 с.
165. Скакун О.Ф. Теорія держави і права (Енциклопедичний курс): підручник Харків: Еспада, 2006. 776 с.
166. Сліпченко О. І. Емфітевзис за римським приватним правом. *Часопис цивілістики*. 2015. Вип. 18. С. 204-210.

167. Словник української мови в 11 томах. Академічний тлумачний словник (1970—1980) Том 2, 1971. ст. 248.
168. Спасибо-Фатєєва І. В. Відчуження права оренди. Вісник Академії правових наук України. 2010. № 4. С. 118-127
169. Спесівцев Д. С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні: дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.03/ Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2017. 225 с.
170. Статівка А. М. Договори в системі агропромислового комплексу України в умовах ринкових відносин : автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Харків, 1998. 32 с.
171. Теорія держави та права : навч. посіб. / за заг. ред. С. Д. Гусарєва, О. Д. Тихомирова. Київ: НАВС, Освіта України, 2017. 320 с.
172. Титова Н. И. Материальная ответственность работников сельскохозяйственных предприятий. москва: юридическая литература, 1978. 152 с.
173. Титова Н.И. Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты). Львов: Издательство при Львовском Государственном университете издательского объединения «Выща школа», 1989. 182 с.
174. Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: навчальний посібник. Київ: Аграрна наука, 2002. 280 с.
175. Труфанова Ю. В. Підстави припинення договору: теоретико-практичні особливості. Актуальні проблеми правознавства. 2019. Вип. 1. С. 102-106.
176. Труфанова Ю. В. Проблемні аспекти припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи. Підприємництво, господарство і право. 2015. № 10. С. 6-9.
177. Уркевич В. Ю. Аграрні правовідносини в Україні: дис... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2007. 411 с.

178. Харитоновна Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юридична література, 2016. 424 с.
179. Харитоновна Т.Є. Проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: дис. ... доктора юрид. наук : спец. 12.00.06. Одеса, 2016. 322 с
180. Харченко Г. Г. Речові права: монографія. Київ: Юрінком, 2015. 432с.
181. Харченко Г. Г. Кваліфікаційний критерій визначення речових прав. Держава і право. 2011. Вип. 52. С. 278-284
182. Харченко О. С. Підстави припинення права власності: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2007. 20 с.
183. Харченко О. С. Підстави припинення права власності: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський ун-т права. Київ, 2007. 205 с.
184. Хміль І. В. Декрет про землю 1917. Енциклопедія історії України: Т. 2: Г-Д / Редкол.: В. А. Смолій (голова) та ін. НАН України. Інститут історії України. Київ: Наукова думка, 2004. 688 с. URL: http://www.history.org.ua/?termin=Dekret_pro_zemlyu_1917
185. Хохлова І.В. Правове регулювання припинення права надрокористування в Україні: автореф. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний аграрний ун-т України. Київ, 2008. 19 с.
186. Цвік М. В., Петришин О. В., Авраменко Л. В. Загальна теорія держави і права: Підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів /за ред. М. В. Цвіка, О. В. Петришина. Харків: Право, 2009. 584 с.
187. Цивільний кодекс Східної Галіції 1797 г. Codex civilis pro Galicia Orientali anni MDCCXCVII / ред. О. Кутателадзе. Одеса: Юрінком Інтер, 2018. 660с.
188. Чабан О.М., Ратушна Б.П. Підстави для розірвання договору за цивільним законодавством України. Юридичний науковий електронний журнал. №4/2021. 285-288с.
189. Чинш. Юридична енциклопедія / ред. кол. Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) та ін.; Київ. 2004. Т. 6 : Т - Я. 768 с. URL: <https://leksika.com.ua/14150522/legal/chinsh>

190. Чувакова Г.М. Дефектність фактичних складів: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.01 / Одеська національна юридична академія Міністерства освіти і науки України. Одеса, 2004. 19 с.

191. Чурилова Т. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки. Юридичний вісник. 2014. № 6. С. 118-124. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urid_2014_6_22

192. Швець В. Д. Зміст права землекористування в Україні: адміністративно-правовий аспект. Європейські перспективи. 2014. № 10. С. 140-145

193. Шеремет А. П. Земельне право України: навч. пос. для студ. вищ. навч. закл. 2-ге вид. Київ: Центр учбової літератури, 2009. 632 с.

194. Шульга А. М. Кримінально-правова охорона земель від забруднення або псування: монографія. Харків: НікаНова, 2013. 256 с.

195. Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 1998. 37 с.

196. Шульга М. В. До питання про автоматичне поновлення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану. Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції онлайн /офлайн конференції (м. Київ, 16 вересня 2022 р.). Київ: ФОП Ямчинський О.В., 2022. С. 89-92.

197. Шульга М. В. Сільськогосподарське землекористування – умова сталого розвитку сільських територій. Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права : круглий стіл, присвяч. пам'яті проф. Ю. О. Вовка, 24 трав. 2013 р. / Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого», Нац. акад. прав. наук України. Харків, 2013. С. 60–62.

198. Шульга М. В., Анісімова Г. В., Багай Н. О., Гетьман А. П. Земельне право України: підручник. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.

199. Шульга М. В., Багай Н. О., Гордєєв В. І. Земельне право: навч. посіб. Харків: Право, 2013. 524 с.
200. Щодо порядку застосування нормативно-правових актів у разі існування неузгодженості між підзаконними актами: Лист Міністерства юстиції України від 30.01.2009 № Н-35267-18 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3526323-09#Text>
201. Юридична енциклопедія : у 6 т. / ред. кол. Ю. С. Шемшученко. Київ: Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 2003. Т. 5 : П- С. С. 681
202. Як розробити комплексний план громади: посібник для професіоналів. 2022. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/15007>
203. Ярема А. Г., Лужанський А. В. Поєднання боржника і кредитора в одній особі як підстава припинення цивільного зобов'язання. Вісник Верховного Суду України. 2016. № 3. С. 36-42.
204. Adoption of the agreements on environment and development: agenda 21. 1992 (United Nations) URL: <https://digitallibrary.un.org/record/148150?ln=en>
205. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie StF: JGS Nr. 946/1811 URL: https://books.google.com.ua/books/about/Allgemeines_b%C3%BCrgerliches_Gesetzbuch_f%C3%BC.html?id=p1hDAAAАcAAJ&redir_esc=y
206. Ancient Roman statutes : translation, with introduction, commentary, glossary, and index by Allan Chester Johnson, Paul Robinson Coleman-Norton, Frank Card Bourne ; general editor, Clyde Pharr Austin : University of Texas Press, 1961. URL: https://avalon.law.yale.edu/ancient/agrarian_law.asp
207. Berger, Adolf (1953). Encyclopedic Dictionary of Roman Law. French University. 809 p. URL: <https://archive.org/details/Berger1953DictionaryOfRomanLaw/page/n477/mode/2up>
208. Bürgerliches Gesetzbuch 18.08.1896. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html#BJNR001950896BJNE235803377>

209. Director-General Net Zero. Land acquisition powers and land ownership restrictions in European countries: evidence review. 14.12.2022 URL: <https://www.gov.scot/publications/review-evidence-land-acquisition-powers-land-ownership-restrictions-european-countries/pages/11/>
210. European Regional/spatial Planning Charter: Torremolinos Charter 1983. European Conference of Ministers Responsible for Regional Planning. URL: <https://www.coe.int/en/web/conference-ministers-spatial-planning/6th-cemat>
211. Eesti NSV seadus Eesti looduse kaitse kohta 23.02.1990. ÜVT 1990, 6, 103. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/22205>
212. Eesti Vabariigi rendiseadus. Vastu võetud 26.09.1990. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/22208>
213. Kehoe, D. (1988) Economics of Agriculture on Roman Imperial Estates in North Africa, Gottingen: Vandenhoeck & Ruprecht
214. Kehoe, D. (2007). The Creation of Rights in the Countryside. In Law and the Rural Economy in the Roman Empire (pp. 53-92). ANN ARBOR: University of Michigan Press. Retrieved October 29, 2020, URL: <http://www.jstor.org/stable/10.3998/mpub.210845.7>
215. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2000 m. liepos 18 d. VIII-1864. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687>
216. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas 1994-04-26 № I-446.Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620 URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.5787?faces-redirect=true>
217. Merriam-Webster's Dictionary and Thesaurus, New Edition, (Mass-Market Paperback) 2020 URL: <https://www.merriam-webster.com/dictionary/termination>
218. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten 17.03.1998. I S. 502. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/index.html#BJNR050210998BJNE000700000>

219. Geertsema M., Highland L., Vaugeouis L. Environmental Impact of Landslides. In: Sassa K., Canuti P. (eds) Landslides Disaster Risk Reduction. Springer, Berlin, Heidelberg. 2009. URL: https://link.springer.com/chapter/10.1007%2F978-3-540-69970-5_31

220. The encyclopedia of world problems & human potential URL: <http://encyclopedia.uia.org/en>

221. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shulga M., Danilik D. Legal problems of rational use and protection of agricultural land in Ukraine. Juscticia. 2022. Vol. 27. № 41. P. 43-52.

222. Fedchyshyn, D., Ignatenko, I. About restrictions of land rights in Ukraine. Journal of Geography, Politics and Society. 2019. 9 (1). p. 23-27.

223. Sustainable Land Management. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Official website. URL: <https://www.fao.org/land-water/land/sustainable-land-management/en/>

224. Kodeks cywilny. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. URL: <http://www.przepisy.gofin.pl/przepisy,2,9,9,204,,ustawa-z-dnia-23041964-r-kodeks-cywilny.html>

225. Realization of Sustainable Development Principle in Environmental Legal Relations: Legislation and Law Enforcement Practice in Ukraine: monograph / Editors N. Kobetska, Z. Yaremak, L. Danyliuk. Ivano-Frankivsk: Vasyl Stefanyk Precarpathian National University. 2022. 226 p.

226. Unterlassungsklage. Website URL: <https://www.verivox.de/rechtsschutzversicherung/themen/unterlassungsklage/>

227. Ochrona gruntów rolnych i leśnych: Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. Dz.U.1982.11.79 URL: <https://www.prawo.pl/akty/dz-u-1982-11-79,16790881.html>

228. World Charter for Nature 1982 (General Assembly of the United Nations) URL: <https://digitallibrary.un.org/record/39295>

229. Zákon občanský zákoník. Platnost od 22.03.2012, č. 89/2012 Sb. URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

230. Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku 24.06.1991 URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229>

231. Загальні засади землекористування і землевпорядкування: постанова ЦВК СРСР від 15 грудня 1928 р. URL: <http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data04/tex16640.htm>

232. Земельний кодекс України: Закон України № 2768-III від 25.10.2001. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. ст. 27

233. Земельний кодекс УРСР: постанова Всеукраїнського центрального виконавчого комітету від 16.10.1922 р. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP220002.html

234. Земельний кодекс: закон УРСР від 08.07.1970 р. №29 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07/ed19700708#Text>

235. Земельний кодекс УРСР: закон УРСР від 18.12.1990 р. № 561-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218#Text>

236. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування: Постанова Кабінету Міністрів України № 821 від 28.07.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#Text>

237. Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про землю: закон СРСР від 13.12.1968 р. N 3401-VII URL: <http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data03/tex15219.htm>

238. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду. Закон СРСР від 23.11.1989 №810-I. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0810400-89#Text>

239. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

240. Порядок консервації земель: Постанова Кабінету Міністрів України Порядок № 35 від 19.01.2022. Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/35-2022-%D0%BF#Text>

241. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України № 1559-VI від 17.11.2009. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 1. ст.2

242. Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України № 821 від 28.07.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#Text>

243. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України № 963-IV від 19.06.2003. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. ст.350

244. Про державно-приватне партнерство: Закон України №2404-VI від 01.07.2010. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 40. ст.524

245. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні: Закон України № 1116-IX від 17.12.2020 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text>

246. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. ст.553

247. Про додаткові заходи по розвитку особистих підсобних господарств громадян, колективного садівництва і городництва: постанова Центрального комітету компартії України і ради міністрів Української РСР від 10.11.1987 р. N 364 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/364-87-%D0%BF#Text>

248. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. ст.282

249. Про концесію: Закон України № 155-IX від 03.10.2019. Відомості Верховної Ради. 2019. № 48. ст.325

250. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України № 1529/99 від 03.12.1999. Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. Законодавство України.URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text>

251. Про оренду землі: Закон України № 161-XIV від 06.10.1998. Відомості Верховної Ради України. 1998. N 46-47. ст. 280

252. Про охорону земель: Закон України № 962-IV від 19.06.2003. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39 ст. 349

253. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України № 1264-XII від 25.06.1991. Відомості Верховної Ради України. 1991. № 41. ст. 546

254. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України № 899-IV від 05.06.2003. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. ст.314

255. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. ст.343

256. Типовий договір оренди земельної частки (паю): Наказ Держкомзем № 5 від 17.01.2000. Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0101-00#Text>

257. Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2003. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. ст. 356

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1) Кисилиця Н. Д. Поняття підстав припинення права оренди землі. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2020. Вип. 52. С. 140-151

URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/4469/4969>

2) Кисилиця Н. Д. Знищення земельної ділянки як підстава припинення права оренди землі. *Київський часопис права*. №1, 2022. С. 97-103

DOI: <https://doi.org/10.32782/klj/2022.1.15>

URL: <https://kyivchasprava.kneu.in.ua/index.php/kyivchasprava/article/view/138/127>

3) Кисилиця Н. Д. Історико-правовий аналіз права оренди землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. №8, 2023. С. 246-250

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-8/56>

URL: http://lsej.org.ua/8_2023/56.pdf

4) Кисилиця Н. Д. Класифікація підстав припинення права оренди землі. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. №63, 2023. С. 3.1-3.11

DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.63.3.1-3.11>

URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/7431/7648>

5) Кисилиця Н. Д. Загальні засади обмеження права оренди землі. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. №3 (55), 2023. С. 136-144

DOI: <https://doi.org/10.51647/kelm.2023.3.21>

URL: <https://kelmczasopisma.com/ua/viewpdf/10565>

6) Kysylytsia N. The main aspects of sustainable land use. *Realization of Sustainable Development Principle in Environmental Legal Relations: Legislation and Law Enforcement Practice in Ukraine: monograph* / Editors N. Kobetska, Z. Yaremak, L. Danyliuk. Ivano-Frankivsk: Vasyl Stefanyk Precarpathian National University. 2022. 156-181p.

URL:http://lib.pnu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/15427/1/%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D1%84%D1%96%D1%8F_2022.pdf

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7) Кисилиця Н. Д. Особливості підстав припинення права оренди землі. *Матеріали звітної наукової вебконференції викладачів, докто-рантів, аспірантів університету за 2019 рік ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», 6–8 квітня 2020 р., м. Івано-Франківськ. Івано-Франківськ : Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2020. С. 387-389*

URL:https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2020/08/%D1%82%D0%B5%D0%B7%D0%B8_%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%B2_2020..pdf

8) Кисилиця Н. Д. Проблеми юридичної природи права оренди землі. *Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених (30 квітня 2020 р.). Івано-Франківськ, 2020. С. 88-91*

URL:<https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2021/05/conf-youth2020.pdf>

9) Кисилиця Н. Д. Розвиток правового регулювання припинення права оренди землі. *Матеріали звітної наукової вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2020 рік ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», 5–9 квітня 2021 р., м. Івано-Франківськ.*

Електронне видання. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 202. С. 281-283

URL:<https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2021/08/%D1%82%D0%B5%D0%B7%D0%B8-%D0%BF%D0%BD%D1%832021.pdf>

Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації:

10) Кисилиця Н. Д. Припинення договору як підстава припинення права оренди землі. *Матеріали XXVII науково-практичної конференції «Теорія та практика сучасної юриспруденції»* м. Харків, 30 квітня. 2021 р. Харків, 2021. С. 150-151

11) Кисилиця Н. Д. Виділення в натурі земельної частки (паю) як підстава припинення права оренди землі. *Ефективність регулювання екологічних, природоресурсних та космічних відносин для сталого розвитку: право, інституції, сучасні інформаційні технології: Матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. до 30-річчя Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та 20-річчя Земельного кодексу України (м. Київ, 12 листопада 2021 р.)*. Київ: Видавництво «Наукова столиця», 2021. С. 218-222;

12) Nataliia Kysylytsiia. Alienation of land lease right. *Book of Abstracts. international conference: XXI century, new challenges and modern development tendencies of law*, December 21-22, 2021. Baku State University. Baku, Azerbaijan 2021. P. 254-255

URL:http://cncmdtlaw.bsu.edu.az/book_of_abstract_cncmdtlaw2021.pdf?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=uk&_x_tr_hl=uk&_x_tr_pto=sc&_x_tr_sch=http

13) Кисилиця Н. Д. Особливості припинення права оренди землі у країнах ЄС. *Матеріали звітної наукової вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2021 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника*, 4–5 квітня 2022 р., м. Івано-Франківськ. Електронне видання. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2022. С. 231-233

URL:<https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2022/08/%D1%82%D0%B5%D0%B7%D0%B8-%D0%BF%D0%BD%D1%83-2022-.pdf>

14) Кисилиця Н. Д. *Правова природа припинення права оренди землі. Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених (16 травня 2022 р.). Івано-Франківськ, 2022. С. 98-101*

URL:https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2023/01/%D0%92%D1%81%D0%B5%D1%83%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0-%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D1%96%D1%8F-%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%85-%D0%B2%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%85_2022.pdf

15) Кисилиця Н. Д. *Теоретичні засади права оренди землі. Матеріали звітної наукової вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2022 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 3–7 квітня 2023 р., м. Івано-Франківськ. Електронне видання. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2023 С. 281-281*

URL: <https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2023/10/2023-tezy-vyk-1.pdf>

16) Кисилиця Н. Д. *Добровільна відмова від договору як підстава припинення права оренди землі. Матеріали звітної наукової конференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2023 рік Прикарпатського національного університету*

імені Василя Стефаника, 1–5 квітня 2024 р., м. Івано-Франківськ. Електронне видання. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2024. с. 207-209

URL: <https://nauka.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/122/2024/07/zbirnyk-tez-vykladachiv.pdf>

17) Кисилиця Н.Д. Загальна характеристика права оренди земельної частки (паю). *Вдосконалення правового регулювання: погляд молодих науковців*: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції здобувачів освіти та молодих вчених (10-11 травня 2024 року). Івано-Франківськ, 2024. 6 с. 318-322

URL: <https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2024/07/youth2024.pdf>

18) Кисилиця Н. Д. Правове регулювання дотримання принципу сталого землекористування в орендних правовідносинах в Україні та країнах ЄС. *Юридичні аспекти протидії сучасним загрозам сталому розвитку: тези доповідей XV Міжнародної науково-практичної конференції «Від громадянського суспільства – до правової держави»* (Харків, 07 червня 2024 року). Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2024 с. 186-191

URL: https://law.karazin.ua/resources/doks2021/nauka/repozitary/Konferentsiia_07-06-2024_Zbirka_tez.pdf

Відомості про апробацію результатів дисертації:

Положення дисертації доповідалися й обговорювалися на засіданнях кафедри трудового, екологічного та аграрного права Навчально-наукового юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника. Основні положення дисертаційного дослідження оприлюднені в доповідях на наукових конференціях: Щорічній Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (30 квітня 2020 р., м. Івано-Франківськ); Звітній науковій вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2019 рік ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» (6–8 квітня

2020 р., м. Івано-Франківськ); International conference: XXI century, new challenges and modern development tendencies of law (December 21-22, 2021, Baku, Azerbaijan); Науково-практичній конференції «Теорія та практика сучасної юриспруденції» (30 квітня. 2021 р., м. Харків); Звітній науковій вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2020 рік ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» (5–9 квітня 2021 р., м. Івано-Франківськ); Всеукраїнській науково-практичній конференції до 30-річчя Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та 20-річчя Земельного кодексу України «Ефективність регулювання екологічних, природоресурсних та космічних відносин для сталого розвитку: право, інституції, сучасні інформаційні технології» (м. Київ, 12 листопада 2021 р.); Щорічній Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (16 травня 2022 р., м. Івано-Франківськ); Звітній науковій вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2021 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (4–5 квітня 2022 р., м. Івано-Франківськ); Звітній науковій вебконференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2022 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (3–7 квітня 2023 р., м. Івано-Франківськ); Звітній науковій конференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2023 рік Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (1–5 квітня 2024 р., м. Івано-Франківськ); Щорічній Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (10-11 травня 2024 року Івано-Франківськ); XV Міжнародній науково-практичній конференції «Від громадянського суспільства – до правової держави»: Юридичні аспекти протидії сучасним загрозам сталому розвитку (Харків, 07 червня 2024 року).