

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ГАРАЩЕНКО ДМИТРО РУСЛАНОВИЧ

УДК 349.42:332.3

ДИСЕРТАЦІЯ

**СУЧАСНІ АСПЕКТИ ВЧИНЕННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВОЧИНІВ ЩОДО
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ**

081 «Право»

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

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

Науковий керівник
**Піддубний Олексій
Юрійович,**
доктор юридичних наук,
професор

Київ – 2026

АНОТАЦІЯ

Гарашенко Д.Р. Сучасні аспекти вчинення та реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2026.

У дисертаційному дослідженні присвяченому сучасним аспектам вчинення та реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення комплексно проаналізовано теоретичні та практичні проблеми правового регулювання обігу таких земель в умовах трансформації земельного законодавства та запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Встановлено, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення мають особливий правовий режим, який зумовлює специфіку їх участі у цивільному обігу та обмежує свободу розсуду учасників правочинів.

У роботі досліджено земельну ділянку сільськогосподарського призначення приватної власності як самостійний об'єкт передусім цивільних правовідносин і об'єкт цивільних правочинів і оглядово розглянуто земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної форм власності як об'єкти земельних правовідносин, що потенційно можуть ставати об'єктами цивільних правовідносин і щодо яких можуть вчинятись цивільні правочини.

Встановлено, що правовий режим земельної ділянки сільськогосподарського призначення формується на перетині норм земельного та цивільного права, з урахуванням спеціальних законодавчих обмежень, спрямованих на забезпечення охорони землі як основного національного багатства. Досягнуто результатів щодо обґрунтування необхідності комплексного підходу до правового регулювання правочинів із зазначеними земельними ділянками.

Досліджено процес виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення як об'єкта правочинів. Встановлено, що формування земельної

ділянки включає визначення її цільового призначення, встановлення меж у натурі, присвоєння кадастрового номера та державну реєстрацію відповідних відомостей. Обґрунтовано, що недотримання хоча б одного з указаних елементів унеможлиблює повноцінну реалізацію правочинів щодо такої земельної ділянки та створює ризики визнання їх недійсними.

Встановлено, що виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення є складним юридичним процесом, результати якого безпосередньо впливають на допустимість та правові наслідки подальших правочинів, а належне документальне оформлення є обов'язковою передумовою стабільності обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Досліджено класифікацію земельних ділянок сільськогосподарського призначення залежно від їх цільового та функціонального використання. Встановлено, що різні види таких земельних ділянок мають неоднаковий правовий режим та різний обсяг правомочностей власників і користувачів. Досягнуто результатів щодо розмежування понять земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що має значення для правильного визначення обсягу правомочностей їх власників та користувачів щодо вчинення відповідних цивільних правочинів.

Обґрунтовано, що класифікація земельних ділянок сільськогосподарського призначення є необхідною умовою для визначення допустимих видів правочинів, а також для встановлення меж реалізації прав суб'єктів цивільних правовідносин з урахуванням публічного інтересу.

Досліджено обмеження щодо вчинення правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Встановлено, що законодавчі заборони та спеціальні умови відчуження таких земель мають публічно-правову природу та спрямовані на запобігання надмірній концентрації земель і втраті державного контролю за їх використанням. Досягнуто результатів щодо виявлення недоліків чинної системи обмежень, яка не завжди забезпечує баланс між охороною земель та свободою цивільного обігу.

Обґрунтовано, що обмеження у сфері правочинів із землями сільськогосподарського призначення повинні мати системний і пропорційний характер та бути спрямованими на забезпечення раціонального землекористування без необґрунтованого звуження прав учасників правовідносин.

Досліджено суб'єктний склад правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Встановлено особливості правосуб'єктності фізичних осіб, юридичних осіб, держави та територіальних громад як учасників таких правочинів. Проаналізовано законодавчі вимоги та обмеження щодо участі окремих суб'єктів у земельному обігу, зокрема з урахуванням громадянства, організаційно-правової форми та мети діяльності.

Встановлено, що чітке нормативне визначення кола суб'єктів прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є передумовою правової визначеності, запобігання зловживанням та забезпечення стабільності цивільного обігу таких земель.

Досліджено види правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення та здійснено їх класифікацію з урахуванням цивільно-правової природи та спеціального земельно-правового регулювання. Проаналізовано договори купівлі-продажу, дарування, міни, оренди, емфітевзису та інші правочини, що застосовуються у сфері обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Обґрунтовано, що правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають поєднувати загальні положення цивільного права та спеціальні вимоги земельного законодавства, що зумовлює необхідність їх узгодженого застосування на практиці.

Досліджено зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема істотні умови договорів та вимоги до їх форми. Встановлено, що неналежне визначення предмета правочину, прав та обов'язків сторін або порушення встановлених законом вимог призводить до ускладнення реалізації прав та виникнення судових спорів.

Встановлено, що чітке та повне визначення змісту правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення є необхідною умовою їх дійсності, ефективного виконання та захисту прав сторін.

Досліджено особливості реалізації правочинів щодо поділу, об'єднання та зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Встановлено, що зазначені дії мають комплексний характер та поєднують у собі елементи приватноправового та публічно-правового регулювання.

Обґрунтовано, що реалізація таких правочинів потребує чіткого процедурного врегулювання та узгодженості дій органів публічної влади і учасників земельних правовідносин.

Досліджено особливості переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за двосторонніми правочинами. Встановлено роль державної реєстрації прав як юридичного факту, що забезпечує виникнення, зміну та припинення речових прав на землю.

Встановлено, що ефективність реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення значною мірою залежить від належного функціонування механізму державної реєстрації прав та усунення колізій у правозастосовній практиці.

Досліджено механізм реалізації переважних прав у правочинах щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Встановлено, що чинне правове регулювання переважних прав не завжди забезпечує належний баланс інтересів власників, користувачів та інших заінтересованих осіб.

Обґрунтовано необхідність удосконалення механізму реалізації переважних прав з метою підвищення правової визначеності та запобігання зловживанням у сфері обігу сільськогосподарських земель.

Досліджено умови дійсності правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення та правові наслідки їх недійсності. Встановлено, що застосування санкцій недійсності має істотний вплив на стабільність земельного обігу та захист прав учасників правовідносин.

Встановлено, що забезпечення правової визначеності у питаннях дійсності правочинів є необхідною умовою формування ефективного та прогнозованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Досліджено напрями вдосконалення правового регулювання правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Досягнуто результатів щодо формулювання пропозицій з урахуванням сучасних соціально-економічних умов та євроінтеграційних процесів.

Обґрунтовано, що подальший розвиток законодавства у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення має здійснюватися на засадах системності, правової визначеності та збалансованого поєднання приватних і публічних інтересів.

Встановлено, що відсутність єдиного концептуального підходу до правового регулювання правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення негативно впливає на ефективність правозастосування та знижує рівень довіри учасників земельного ринку до правових механізмів захисту їх прав.

Досягнуто результатів щодо необхідності гармонізації норм земельного та цивільного законодавства з метою усунення колізій і прогалин, які виникають у процесі реалізації правочинів.

Обґрунтовано, що системне вдосконалення правового регулювання має враховувати практику судового застосування, соціально-економічні умови розвитку аграрного сектору та потреби забезпечення сталого землекористування.

Встановлено, що реалізація запропонованих напрямів удосконалення сприятиме формуванню прозорого, передбачуваного та ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення, а також підвищенню рівня правової культури учасників земельних правовідносин.

Ключові слова: земельна ділянка сільськогосподарського призначення, ринок земель сільськогосподарського призначення, правочин, оренда, купівля-продаж, емфітевзис.

ANNOTATION

Garashchenko D.R. Modern Aspects of Execution and Implementation of Transactions on Agricultural Land Plots. – Qualifying scientific work on the rights of manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 081 "Law". National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, 2026.

In the dissertation research devoted to modern aspects of the execution and implementation of transactions regarding agricultural land plots, theoretical and practical problems of legal regulation of the circulation of such lands in the context of the transformation of land legislation and the introduction of the agricultural land market in Ukraine are comprehensively analyzed. It has been established that agricultural land plots have a special legal regime, which determines the specifics of their participation in civil circulation and limits the discretion of the parties to transactions.

The paper examines the agricultural land plot of private property as an independent object primarily of civil legal relations and the object of civil transactions, and reviews agricultural land plots of state and municipal ownership as objects of land legal relations that can potentially become objects of civil legal relations and in respect of which civil transactions can be committed. It has been established that the legal regime of an agricultural land plot is formed at the intersection of the norms of land and civil law, taking into account special legislative restrictions aimed at ensuring the protection of land as the main national wealth. Results have been achieved in substantiating the need for an integrated approach to the legal regulation of transactions with these land plots.

The process of emergence of an agricultural land plot as an object of transactions has been studied. It has been established that the formation of a land plot includes the determination of its intended purpose, the establishment of boundaries in kind, the assignment of a cadastral number and the state registration of relevant information. It is substantiated that non-compliance with at least one of these elements makes it

impossible to fully implement transactions in relation to such a land plot and creates risks of invalidating them.

It has been established that the emergence of an agricultural land plot is a complex legal process, the results of which directly affect the admissibility and legal consequences of further transactions, and proper documentation is a prerequisite for the stability of the turnover of agricultural land plots.

The classification of agricultural land plots depending on their intended and functional use has been studied. It has been established that different types of such land plots have different legal regimes and different scope of powers of owners and users. Results have been achieved on the distinction between the concepts of agricultural land and agricultural land plots, which is important for the correct determination of the scope of the powers of their owners and users to perform the relevant civil transactions.

It is substantiated that the classification of agricultural land plots is a necessary condition for determining the permissible types of transactions, as well as for establishing the boundaries of the exercise of the rights of subjects of civil legal relations, taking into account the public interest.

Restrictions on transactions with agricultural land plots have been studied. It has been established that legislative prohibitions and special conditions for the alienation of such lands are of a public law nature and are aimed at preventing excessive concentration of lands and loss of state control over their use. Results have been achieved in identifying the shortcomings of the current system of restrictions, which does not always provide a balance between land protection and freedom of civil circulation.

It is substantiated that restrictions in the field of transactions with agricultural land should be systemic and proportional and aimed at ensuring rational land use without unreasonable narrowing of the rights of participants in legal relations.

The subject composition of transactions regarding agricultural land plots has been studied. The peculiarities of the legal personality of individuals, legal entities, the state and territorial communities as participants in such transactions have been established. The legislative requirements and restrictions on the participation of individual entities

in land circulation are analyzed, in particular taking into account citizenship, organizational and legal form and purpose of activity.

It has been established that a clear normative definition of the range of subjects of rights to agricultural land plots is a prerequisite for legal certainty, prevention of abuses and ensuring the stability of civil circulation of such lands.

The types of transactions regarding agricultural land plots have been studied and their classification has been carried out taking into account the civil law nature and special land law regulation. Contracts of sale, donation, exchange, lease, emphyteusis and other transactions used in the field of circulation of agricultural land plots are analyzed.

It is substantiated that transactions regarding agricultural land plots should combine the general provisions of civil law and special requirements of land legislation, which necessitates their coordinated application in practice.

The content of transactions regarding agricultural land plots has been studied, in particular, the essential terms of contracts and requirements for their form. It has been established that improper determination of the subject of the transaction, the rights and obligations of the parties or violation of the requirements established by law leads to the complication of the exercise of rights and the emergence of litigation.

It has been established that a clear and complete definition of the content of transactions regarding agricultural land plots is a necessary condition for their validity, effective implementation and protection of the rights of the parties.

The peculiarities of the implementation of transactions on the division, consolidation and change of the purpose of agricultural land plots have been studied. It has been established that these actions are complex in nature and combine elements of private law and public law regulation.

It is substantiated that the implementation of such transactions requires a clear procedural regulation and coordination of actions of public authorities and participants in land legal relations.

The peculiarities of the transfer of rights to agricultural land plots under bilateral transactions have been studied. The role of state registration of rights as a legal fact that

ensures the occurrence, change and termination of property rights to land has been established.

It has been established that the effectiveness of the implementation of transactions regarding agricultural land plots largely depends on the proper functioning of the mechanism of state registration of rights and the elimination of conflicts in law enforcement practice.

The mechanism of implementation of pre-emptive rights in transactions regarding agricultural land plots has been studied. It has been established that the current legal regulation of pre-emptive rights does not always provide an appropriate balance of interests of owners, users and other interested parties.

The need to improve the mechanism for the implementation of pre-emptive rights in order to increase legal certainty and prevent abuses in the field of agricultural land circulation has been substantiated.

The conditions of validity of transactions regarding agricultural land plots and the legal consequences of their invalidity have been studied. It has been established that the application of sanctions of invalidity has a significant impact on the stability of land circulation and the protection of the rights of participants in legal relations.

It has been established that ensuring legal certainty in the validity of transactions is a necessary condition for the formation of an effective and predictable market of agricultural land.

The directions of improvement of the legal regulation of transactions regarding agricultural land plots have been studied. Results have been achieved in formulating proposals taking into account modern socio-economic conditions and European integration processes.

It is substantiated that further development of legislation in the field of agricultural land circulation should be carried out on the basis of systematicness, legal certainty and a balanced combination of private and public interests.

It has been established that the lack of a unified conceptual approach to the legal regulation of transactions regarding agricultural land plots negatively affects the

effectiveness of law enforcement and reduces the level of trust of land market participants in the legal mechanisms for protecting their rights.

Results have been achieved on the need to harmonize the norms of land and civil legislation in order to eliminate conflicts and gaps that arise in the process of implementing transactions.

It is substantiated that the systematic improvement of legal regulation should take into account the practice of judicial application, socio-economic conditions for the development of the agricultural sector and the need to ensure sustainable land use.

It has been established that the implementation of the proposed areas of improvement will contribute to the formation of a transparent, predictable and effective agricultural land market, as well as to increase the level of legal culture of participants in land legal relations.

Keywords: agricultural land, agricultural land market, transaction, lease, purchase and sale, emphyteusis.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях України:

1. Гаращенко Д.Р. Фізичні і юридичні особи як суб'єкти речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Науковий вісник публічного та приватного права. 2025. Випуск 2. С. 15-19
2. Гаращенко Д.Р. Формування земельної ділянки сільськогосподарського призначення як об'єкта цивільних прав. Науковий вісник публічного та приватного права. 2025. Випуск 3. С. 151-154
3. Гаращенко Д.Р. Поділ, об'єднання та зміна цільового призначення земельної ділянки як цивільний правочин. Juris Europensis Scientia. 2025. №3. С. 35-38
4. Гаращенко Д.Р. Особливості використання права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться

в оренді. Аналітично-порівняльне правознавство. 2026. № 01. Ч. 1. С. 182-186

Тези наукових доповідей

5. Гаращенко Д.Р. Проблеми реалізації права громадян на отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції: тези доповідей учасників I Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 125-річчю заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України (м. Київ, 15 червня 2023 р.) / За заг. ред. проф. О.Ю. Піддубного. Київ, 2023. 165 с. С. 93-96
6. Гаращенко Д.Р. Земельний кодекс України як джерело права в контексті правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції: тези доповідей учасників III Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 127-річниці заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України (м. Київ, 15 травня 2025 року.) / За заг. ред. проф. О.Ю. Піддубного. Київ, 2025. 234 с. С. 62-66

ЗМІСТ

ВСТУП	1
РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЯК ОБ'ЄКТА ПРАВОЧИНІВ	10
1.1. Юридична природа правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення	10
1.2. Особливості земельних ділянок сільськогосподарського призначення різних форм власності як об'єктів правочинів	36
1.3. Обмеження у вчиненні правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення	48
Висновки до Розділу 1	62
РОЗДІЛ 2. СТОРОНИ ТА ЗМІСТ ПРАВОЧИНІВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	67
2.1. Фізичні і юридичні особи як сторони правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення	67
2.2. Види правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення	81
2.3. Зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення	103
Висновки до Розділу 2	112
РОЗДІЛ 3. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВОЧИНІВ З ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	118
3.1. Трансформаційні правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення	118
3.2. Особливості переходу прав на земельну ділянку за двостороннім правочином	131
3.3. Використання переважних прав у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення	138
3.4. Загальні умови дійсності правочинів щодо ділянок сільськогосподарського призначення	146
3.5. Перспективи удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення	154
Висновки до Розділу 3	159
ВИСНОВКИ	165
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	175
ДОДАТКИ	201

ВСТУП

Актуальність теми. Конституція України проголошує, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Конституційні норми таким чином встановлюють базовий абсолютний режим права державної та комунальної власності на всі землі, в той же час, іншим суб'єктам гарантується набуття права власності на землю і подальша його реалізація, очевидно на підставі відповідних правочинів як щодо відчуження права власності, так і у вигляді інших способів його реалізації. Проте практика реалізації таких правочинів, і проблеми, що виникають в процесі їх вчинення, вимагають ґрунтовної систематизації і упорядкування особливостей, значна частина яких, на думку автора, лежить в площині реалізації прав саме на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, адже найбільший спектр різноманітних механізмів реалізації прав історично розвинувся через об'єктивні і суб'єктивні фактори, пов'язані з особливою роллю сільськогосподарських земель в житті нашого суспільства. Цим обумовлене звернення до цієї правової проблематики.

В різний час проблематиці вчинення різних видів правочинів, правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення приділяли увагу в своїх працях так науковці як: А. Алексенко, Д. Бусуйок, О. Вергелес, Т. Гордієнко, О. Гнатів, Г. Грещук, І. Давидова, В. Даугуль, О. Дзера, В. Єрмоленко, Т. Жиравецький, О. Засць, О. Зайцева, І. Ігнатенко, Н. Ільків, Н. Ільницька, О. Ковтуненко, Ю. Корнєєв, Г. Корнієнко, І. Костяшкін, В. Крат, Н. Кузнєцова,

П. Кулинич, Т. Лісова, О. Літошенко, В. Луць, Н. Мельник, А. Мірошніченко, М. Міщенко, О. Мороз, А. Нижний, В. Носік, Ю. Носік, О. Пащенко, В. Петков, Є. Платонова, М. Пленюк, І. Поведьонкова, Б. Ратушна, А. Ріпенко, О. Самбір, Ю. Седих, С. Сидорова, І. Спасибо-Фатєєва, Л. Тимченко, Н. Філатова, М. Ходаківський, Д. Цвігун, Є. Чорний, М. Шульга, Ю. Щербяк, В. Уркевич, Г. Юровська, В. Янковський та інші науковці, проте системне дослідження особливостей вчинення та реалізації правочинів з земельними ділянками на сучасному етапі продовжує бути актуальним.

Певною мірою перегукуються з предметом дослідження дисертації: Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : дис. канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 К., 2003; та Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03, Івано-Франківськ, 2017, що підтверджує однаковий інтерес до подібної тематики з боку дослідників земельного і цивільного права, який на нашу думку носить міждисциплінарний характер.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами темами. Дисертаційне дослідження відповідає п. 20 «Правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення» підрозділу 1.13 «Правове забезпечення формування та реалізації екологічної політики, земельної та аграрної реформи в Україні» розділу 1. «Пріоритетні напрямки фундаментальних та прикладних досліджень у галузі права» Стратегії розвитку національної академії правових наук України на 2021-2015 роки, затвердженої Постановою загальних зборів НАПрН України від 26.03.2021 р. № 12-21. Дисертація безпосередньо пов'язана з тематикою наукових досліджень Національного університету біоресурсів і природокористування України, зокрема планом наукових досліджень кафедри цивільного та господарського права а також темою «Механізм державної влади в правовій державі» (номер державної реєстрації 0115U006024), в межах якої здобувачем розроблено рекомендації щодо відповідного балансу між захистом прав власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення і обмежувальними механізмами щодо розпорядження земельними ділянками,

спрямованими на захист державного суверенітету, територіальної цілісності та продовольчої безпеки країни. Тема дисертації затверджена на засіданні Вченої Ради юридичного факультету Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 4 від 17 листопада 2021 р.) та уточнена в новій редакції (протокол № 9 від 17 квітня 2024 р.).

Мета та завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є формування цілісного наукового уявлення про вчинення правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення на сучасному етапі в контексті взаємодії цивільного та земельного законодавства в процесі становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні.

Реалізація поставленої мети зумовила вирішення таких завдань:

- дослідити юридичну природу правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- визначити особливості земельних ділянок різних форм власності як об'єктів правочинів;
- проаналізувати та систематизувати обмеження у вчиненні правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- охарактеризувати фізичних та юридичних осіб як сторін правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- класифікувати види правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- визначити зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- охарактеризувати трансформаційні правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- визначити особливості переходу прав на земельну ділянку за двостороннім правочином;
- систематизувати використання переважних прав у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

- визначити загальні умови дійсності правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- окреслити перспективи удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Об'єкт дослідження – законодавство та практика правового регулювання правочинів щодо земель сільськогосподарського призначення.

Предмет дослідження – сучасні аспекти вчинення та реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. У роботі використано комплекс загально-наукових і спеціально-наукових методів пізнання, які є загальноприйнятими в сучасній правовій доктрині. Для досягнення поставленої мети і розв'язання вказаних в дослідженні задач було використано наступні методи: загально-науковий метод комплексного аналізу використано при визначенні земельної ділянки як об'єкта правочинів та об'єкта цивільних прав (підрозділи 1.1, 1.2); методи класифікації, групування було використано при аналізі обмежень щодо вчинення правочинів з земельними ділянками та відмежування земельних і цивільних правочинів, класифікації останніх (підрозділи 1.3, 2.2) структурно-функціональний метод використано при аналізі суб'єктного складу та змісту відповідних правочинів (підрозділи 2.1, 2.3), формально-логічний метод, застосований для систематизації законодавства, (підрозділ 2.1); формально-правовий метод застосований при аналізі вчинення і реалізації окремих типів правочинів, умов дійсності правочинів (підрозділи 3.1-3.4); порівняльно-правовий метод застосовано при дослідженні позитивного досвіду удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів з земельним ділянками сільськогосподарського призначення в Україні (підрозділ 3.5).

Нормативною основою дослідження стали Конституція та законодавство України, теоретичним підґрунтям є роботи вітчизняних фахівців у галузі цивільного та земельного права, практичним матеріалом стала практика

цивільного судочинства у справах про захист прав сторін правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Наукова новизна одержаних результатів. Найважливіші результати дослідження, які характеризуються науковою новизною і виносяться на захист, полягають в наступному:

уперше:

- розмежовано та дано теоретичне визначення правочинів, які можуть вчинятись з земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, волевиявлення щодо вчинення яких продиктоване нормами публічного права і правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення приватної власності, волевиявлення щодо вчинення яких визначається автономією волі сторін і розсудом власника або суб'єкта іншого речового права.

- визначено особливості земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності як об'єктів правочинів, з яких правочин продажу прямо заборонений, стосовно вчинення інших правочинів власник (держава, територіальна громада) не має можливості застосувати цивільно-правову автономію волі, і відмовити заявнику у вчиненні запитаного правочину за наявності усіх формальних передумов з боку особи, в інтересах якої правочин має бути вчинений;

- класифіковано комплекс правил і обмежень, що застосовуються до правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення на праві приватної власності, а саме: а) виключний перелік правочинів щодо відчуження, до якого входить обмежений перелік правочинів відчуження; б) наявність розвиненого права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яке може передаватись іншій особі, при одночасно звуженому колі суб'єктів, на користь яких можна здійснити дарування; в) наявність особливих правочинів, спрямованих на оптимізацію землекористування в масиві земельних ділянок; г) заборона набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення окремими категоріями власників; д)

обов'язок відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення власником, який не може мати у власності такого роду майно; е) наявність додаткових вимог до реалізації правочинів;

удосконалено:

- правову характеристику набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення як сторони відповідного правочину з відчуження і запропоновано термін, що позначає ліміт на граничний показник обсягу площ земель сільськогосподарського призначення у власності фізичної особи та запропоновано механізм автоматизованого контролю за його дотриманням задля зменшення адміністративного тиску на ринок земель;

- класифікацію правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом виділення чотирьох окремих груп, а саме - відчуження, набуття права користування, перехід (відчуження) права користування і трансформаційні дії щодо земельної ділянки, а також здійснено відмежування їх від юридичних фактів, в результаті яких відбувається виникнення зміна і припинення прав, не пов'язана з волевиявленням сторони;

- класифікацію переважних прав та особливості реалізації переважних прав на матеріалі вивчення переважних прав у правочинах з земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

- вчення про умови дійсності правочинів за рахунок виділення окремих умов, недотримання яких робить правочин щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення недійсним, а саме – 1) спеціальна дієздатність, що полягає у наявності у покупця громадянства України, або у юридичної особи бути зареєстрованою за законодавством України та мати засновників-громадян України, 2) умова щодо не перевищення наявного у покупця обсягу площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення у десять тисяч гектарів сумарно індивідуально та у складі засновників відповідної юридичної особи; 3) умова щодо дотримання переважних прав на купівлю або на укладення договору про користування земельною ділянкою на новий строк.

набули подальшого розвитку:

- теоретичні погляди про зміст правочинів на матеріалі правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення а також виділено додаткові особливості і тенденції реалізації цих правочинів, як-от: - розвинутий комплекс похідних від права власності речових прав – оренда, емфітевзис, які використовуються як інструментарій доступу до корисних властивостей ділянок при збереженні права власності за власником як довгострокового інвестиційного активу; набуття договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення ознак речового права, нехарактерних для цивільно-правового договору оренди в цілому; можливість існування похідних речових прав «третього порядку», таких як передача земельної ділянки в оренду емфітевтом, а також передачі земельної ділянки в суборенду, та заборона на зворотню операцію укладання орендарем договору емфітевзису; розвинений інститут переважних прав; наявність інституту «технічної міни» шляхом взаємного укладення договорів оренди (суборенди) власниками і користувачами на встановлений строк; особливі права укладення договорів оренди або суборенди особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення; регулювання правочинів щодо земельних ділянок Цивільним кодексом як загальним нормативним актом з урахуванням вимог Земельного кодексу як спеціального нормативного акта;

- наукові погляди на особливості реалізації односторонніх правочинів поділу і об'єднання та зміни категорії (основного цільового призначення) земельних ділянок сільськогосподарського призначення як односторонніх правочинів, попри наявність в окремих випадках згоди держателів похідних прав (оренди, емфітевзису) у формі окремого правочину;

- теоретичні положення про особливості переходу права власності на земельну ділянку за двостороннім правочином, якими є 1) характеристика конкретної ділянки 2) характеристика сторін сторони договору; 3) спосіб та порядок розрахунку; 4) умови оподаткування правочину; 5) спеціальна процедура додержання переважних прав.

- наукові погляди на перспективи подальшого реформування вчинення і реалізації правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення, аналіз причин накладення жорстких обмежень, що діють в цій сфері та можливостей лібералізації таких обмежень з метою розвитку ринку землі та інтеграції у світовий та передусім європейський економічний простір.

Практичне значення одержаних результатів. Практичне значення результатів наукового дослідження полягає в тому, що вони містять практичні рекомендації щодо удосконалення вчення про вчинення та реалізацію правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення та можуть бути використані:

- у науково-дослідній діяльності – для подальших наукових досліджень у сфері правочинів щодо земельних ділянок;
- у законотворчій діяльності – при підготовці відповідних законопроектів;
- у практичній діяльності – при розробленні й удосконаленні нормативно-правових актів;
- у навчальному процесі – під час підготовки підручників, навчальних посібників, курсів лекцій, робочих і навчальних планів базових освітніх компонент «Цивільне право» «Земельне право» та інших;

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною особисто виконаною науковою працею, в якій викладено авторські підходи щодо вирішення важливого наукового завдання – дослідження особливостей вчинення і реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення та практичні результати дисертації неодноразово обговорювались на засіданнях кафедри цивільного та господарського права а також апробовано на Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій 125-річчю заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України «Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції» (м. Київ, 15 червня 2023 р.), а також на III Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій 125-річчю заснування Національного університету

біоресурсів і природокористування України «Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції» (м. Київ, 15 травня 2025 р.).

Публікації. За результатами дисертаційного дослідження опубліковано 6 наукових праць, з яких 4 статті у наукових фахових виданнях України, 2 тези наукових доповідей.

Структура та обсяг дисертаційного дослідження. Дисертація складається з анотації, вступу, трьох розділів, поділених на одинадцять підрозділів, висновків до кожного розділу та загальних висновків, списку літератури, додатків. Загальний обсяг дисертації 215 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЯК ОБ'ЄКТА ПРАВОЧИНІВ

1.1. Юридична природа правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Із набранням чинності нового та кардинально реформованого земельного законодавства України та на підставі затвердження Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [126], відкрито ринок, землі сільськогосподарського призначення для здійснення щодо неї різного роду правочинів, який раніше до того був фактично заблокований на десятиліття.

Стали поширеними не тільки ринкові інструменти розпорядження землями сільськогосподарського призначення, а й можливість дарування та отримання в дар, що кардинально змінило до того встановлені парадигми у земельній галузі.

Варто підкреслити, що норми вище згаданого Закону не тільки надали зелене світло щодо земель сільськогосподарського призначення, але й закріпили додаткові положення, що стосуються регулювання даних нововведень.

Однак, певні правила та виключення все ж є присутніми для категорій досліджуваного виду земель, наприклад, особливості, що стосуються обмежень щодо порядку відчуження земельних ділянок за договором дарування та інші.

Щоб дослідити суть способів виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення, варто дати їй законодавче визначення та встановити нормативну базу, яка регулює дане питання та висвітлює керівні положення.

Згідно Конституції України, земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією [39].

Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом [39, ст.13].

На найвищому законодавчому рівні закріплено головну правову характеристику землі як об'єкта національного значення та встановлено всю її суспільну важливість та унікальність для народу України. Тим самим, передбачено перелік права власності на неї відповідних суб'єктів, які можуть здійснювати операції щодо неї та наділятися відповідною правосуб'єктністю, оскільки, як передбачає Основний закон країни, власність не тільки наділяє певним спектром можливостей, а й зобов'язує до певних обов'язків та виконання законодавчо встановлених правил.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [39, ст.14].

Таким чином, Основним законом держави встановлено можливе коло суб'єктів земельних правовідносин та висвітлено значимість категорії «земля» і правовідносин щодо неї, для населення України та його благополуччя.

Що стосується профільного законодавства, то Земельним кодексом України [33, ст. 3] закріплено положення про те, що земельні відносини регулюються Конституцією України [39], Земельним кодексом України [33], а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються Земельним кодексом України [33], нормативно-правовими актами про надра, ліси, води,

рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать Земельним кодексом України [33].

Земельні відносини, що виникають при наданні та використанні земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, встановлення та дотримання правового режиму земель спеціальних зон об'єктів енергетики, у тому числі на підставі договорів про встановлення земельних сервітутів на таких земельних ділянках, регулюються Земельним кодексом України [33], Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [167].

Особливість та значимість категорії, яку регулює описане законодавство свідчить про її колосальну важливість для суспільства, його процвітання та належного існування. Земельне законодавство та нормативно правові акти, які прийняті для регулювання земельних правовідносин, покликані забезпечити дану галузь якісним упорядкуванням та встановити рівну, правову можливість кожного бажаного суб'єкта реалізувати свої права на землю, у тому числі, на ділянки сільськогосподарського призначення, враховуючи всі наявні принципи законного, раціонального та бережного ставлення до даного виду національного ресурсу.

Розглядаючи поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення, варто зазначити, що згідно чинного земельного законодавства України, всі землі поділяються на певні категорії та не залежно від їх виду, мають свій особливий правовий режим.

Загалом, Земельним кодексом України визначено, що землі нашої держави за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення [33; 142].

Значимість земель сільськогосподарського призначення для суспільства наведено в роботі вузьких спеціалістів, які безпосередньо їх вивчають на практиці: облік та оцінка земель сільськогосподарського призначення повинна здійснюватися виходячи з того, що це особливий стратегічний актив, який є національним багатством, суспільним активом, основою абсолютної додаткової вартості, основою продовольчої та економічної безпеки країни» [77].

Земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному Земельним кодексом України, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим [33, ст. 19; 107; 128].

Законними і чинними на сьогодні способами виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення є відповідне встановлення щодо неї цільового призначення даного виду.

При встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо:

- земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим [81], Рада міністрів Автономної Республіки Крим [186], органи виконавчої влади [192] та органи місцевого самоврядування [170], - за рішенням відповідного органу;

- земельних ділянок приватної власності – їх власниками [33, ст. 20].

Варто зазначити, що у Земельному кодексі України вживається два поняття «земельна ділянка» та «земля», проте законодавче тлумачення присутнє лише для першого терміну.

А саме: земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб [33, ст.79; 100].

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [33].

Таким чином, галузеве законодавство дає чітку характеристику загалом земельної ділянки як такої, а що стосується саме земельної ділянки сільськогосподарського призначення, то тут притаманні специфічні ознаки, які характеризують певну земельну ділянку як об'єкт земельних відносин. Мова йде про обмежену площу, чітке місце розташування ділянки із конкретними географічними даними щодо її місцезнаходження, зазначається, що це нерухомий об'єкт правовідносин, який виступає головним способом здійснення виробництва продукції у сільському господарстві [33, ст.22].

Варто наголосити, що у приватній власності можуть знаходитися лише конкретно визначені та виділені в натурі на місцевості земельні ділянки із чітко встановленими межами та визначеним щодо них цільовим призначенням. Тим самим, говорячи про правовий режим земельної ділянки, слід зазначити, що він являє собою характеристику її цільового призначення, дозволене використання і законодавчо передбачену реєстрацію про право власності, або інше право в інших випадках, на конкретну земельну ділянку.

Фахівці галузі наголошують, поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення та земель сільськогосподарського призначення співвідносяться як частка і ціле, а тому неможна ототожнювати земельну ділянку сільськогосподарського призначення та землі сільськогосподарського призначення. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера, а формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Законодавством визначено перелік осіб, які

можуть набувати право власності та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. У законодавстві змінено режим користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення суб'єктами державної форми власності [209].

Отже співставляти та взаємозамінювати ці дві категорії понять і вважати їх рівними не є зовсім правильно. У подальшому, такі законодавчі прогалини нормотворцям все ж прийдеться вирішити, тим паче в еру відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення.

Через відсутність у галузевих нормативно-правових актах чіткого визначення категорії «земельна ділянка сільськогосподарського призначення», виникає багато спірних моментів як на практиці так і в наукових колах.

Втім, попри відсутність у законодавстві точного визначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення, існує система ознак, які дають змогу її ідентифікувати. Така ділянка має використовуватись для здійснення сільськогосподарської діяльності (особистого, фермерського або товарного характеру) та перебувати у межах земель сільськогосподарського фонду [6, с. 64].

Мірошниченко А. М. висвітлює своє бачення досліджуваних категорій, що сьогодні в земельному праві поняття «земля» вживається у розумінні земної поверхні та простору над та під нею на висоту та глибину, необхідну для використання відповідної земельної ділянки за цільовим призначенням (у тому числі її забудови), включаючи ґрунтовий покрив у межах цього простору. У свою чергу, земельна ділянка – це частина землі із визначеними межами та місцем розташування [47].

Окрім згадуваних понятійних категорій науковці наголошують, що присутніми у земельному праві також є невід'ємні терміни такі як «земельні ресурси».

Категорії «земля», «земельні ресурси» та «земельні ділянки» співвідносяться як загальне, особливе та одиничне (поняття «земельні ресурси» вживається у розумінні певної сукупності земельних ділянок, їх «складають вже освоєні

людством поверхні земельних ділянок, які задовольняють певні потреби людей та надають можливість досягти певного соціального ефекту»). [28]

Як правило, для того щоб охарактеризувати і дати визначення поняття земельна ділянка сільськогосподарського призначення, керуються наявними у правничій літературі, законодавчо встановленими термінами і їх трактуванням, як от, «земельна ділянка», а вже після цього додають до її значення ще й галузеві та цільові змісти, що стосуються, безпосередньо, сільськогосподарських земель та природних ресурсів.

Земельна ділянка це – частина земель, яка, будучи безпосереднім об'єктом земельних правовідносин, має фіксовану площу, межі, місцезнаходження, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом; землі є нерухомим об'єктом; особливий засіб виробництва; землі, володіючи ґрунтовим покривом з унікальною властивістю родючості (у сільському господарстві), виступають основним засобом вирощування сільськогосподарської продукції [37].

Важко недооцінити роль, яку несе для суспільства та країни її земельний фонд, оскільки, це не лише просторова база, де проживає відповідне населення, але й засіб виробництва продуктів життєдіяльності, утилізації шкідливих відходів та багато іншого, а головне – дім для всього живого.

Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту [162].

Згідно норм чинного права, земельні ресурси, які належать Україні та її населенню розподіляються на спеціальні категорії земель. Наявність якісних земель сільськогосподарського призначення при умові правильного розпорядження ними, гарантує нації процвітання та економічну міць, фінансову незалежність.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без додержання зазначених вище вимог, у випадках:

- передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [188];
- консервації деградованих і малопродуктивних, техногенно забруднених земель;
- віднесення земельної ділянки до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- віднесення земельної ділянки до земель лісгосподарського призначення [101];
- зміни виду цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель сільськогосподарського призначення (крім віднесення їх до земельних ділянок для садівництва, зміни цільового призначення земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами);
- віднесення до земель морського транспорту земельних ділянок у межах морського порту [104].

При внесенні до Державного земельного кадастру [137] відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Практичність Державного земельного кадастру як інституту земельного права важко недооцінити. Це свого роду інструмент, який сприяє здійсненню законних правочинів у сфері земельних правовідносин. Так як він містить інформацію не лише про кількісну та якісну характеристику земель, а й дані про їх оцінку, розподіл між власниками та користувачами. Це дає змогу побачити цілісну картину про ту чи іншу ділянку землі та її правовий статус.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України [169]. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Тим самим, державний земельний кадастр покликаний створити базу інформації, яка є необхідною для органів державної влади, місцевого самоврядування, зацікавлених суб'єктів господарювання, фізичних та юридичних осіб за для належного регулювання земельних правовідносин, розумного використання земель та їх охорони, закріплення розміру плати за землю і її цінності у складі природних ресурсів, забезпечення контролю за використанням і охороною земель, обґрунтування планів землеустрою з економічного та екологічного боку.

Включення земельної ділянки із визначеним видом цільового призначення до меж функціональної зони не тягне за собою обов'язковості зміни виду її цільового призначення незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, визначення яких є можливим у межах такої зони.

У разі зміни цільового призначення земельної ділянки несільськогосподарського призначення з віднесенням такої земельної ділянки до категорії земель сільськогосподарського призначення, власником якої є особа, яка відповідно до положень Земельного кодексу України [33] не може набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, така земельна ділянка підлягає відчуженню протягом одного року з дня внесення до Державного земельного кадастру [137] відомостей про змінене цільове призначення земельної ділянки [33, ст. 20; 116; 86; 113; 87; 95; 85; 108; 88].

Досліджуючи способи виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення як різновид відповідних правовідносин, варто розуміти, що вони є складовими земельних правовідносин.

У свою чергу, науковці зазначають, що: підставами виникнення, зміни і припинення земельних відносин є певні юридичні факти, тобто юридично значимі обставини у вигляді вольових дій суб'єктів земельних відносин (договорів (правочинів), актів органів влади, судових рішень тощо) та подій не пов'язаних із їх волею (стихійні лиха, військові дії, смерть фізичної особи тощо). У певних випадках земельні правовідносини можуть виникати безпосередньо в силу закону [57].

Наприклад, нормами земельного законодавства забороняються відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення) [33; 126].

Дані законодавчі положення зумовили обмеження конкретних суб'єктивних прав окремих суб'єктів. «Родзинка» земельних правовідносин полягає в тому, що для виникнення (зміни, припинення) багатьох з них потрібен не окремий юридичний факт, а їх сукупність (фактичний або, як його іноді називають, юридичний склад). Наприклад, для приватизації ділянки необхідно, зокрема, звернутися з заявою до відповідного органу влади, оформити договір на розробку землепорядної документації, зареєструвати речове право [57]

Таким чином, сама по собі земельна ділянка як основна складова землі, фактично, не має справедливої вартості і як товар, у загальноприйнятому значенні

цього слова, не може виступати та таким називатися. У ході її використання не запускається амортизаційний процес і їй не притаманна зношеність.

Навпаки, при дбайливому ставленні та проведенні відповідних маніпуляцій, її стан покращується. Що стосується її нерухомості, то вона відрізняється від інших нерухомих об'єктів, так як земельна ділянка єдина за своєю суттю дійсно не рухається. Ділянка землі є об'єктом неживої природи, при цьому має властивості характерні живим суб'єктам – родючість.

Родючість ґрунту – здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі і теплі в достатніх кількостях для їх нормального розвитку, які в сукупності є основним показником якості ґрунту [57].

Таким чином, земельним ділянкам, у тому числі ділянкам сільськогосподарського призначення, властива низка ознак, що відрізняють їх від категорії звичайного майна та його правового статусу.

Цінність земельних ділянок полягає у тому, що вони мають не лише економічні властивості, а й екологічну цінність для населення планети, при цьому, вони за своєю суттю є об'єктом природного походження та не створені людиною.

Ділянки землі можна характеризувати як об'єкти, яким притаманні постійна сталість щодо просторового виміру, оскільки, їх площі не можуть бути змінені штучно та їх кількісна характеристика з роками не зменшується або не збільшується.

Для цього можливе використання інструменту земельних правовідносин, як зміна цільового призначення землі з учиненням відповідних дій щодо збільшення або зменшення відповідної площі земельної ділянки за рахунок інших суміжних із нею територій у встановленому українським законодавством порядку.

Прикладом збільшення площі земель у кількісному вимірі є заліснення деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення, внаслідок чого відбувається зміна їх цільового призначення шляхом їх переведення до категорії земель лісогосподарського призначення. У подібному випадку збільшується площа земель лісогосподарського призначення шляхом проведення консервації-трансформації. Крім того, про кількісний вимір йдеться у

разі забезпечення можливості використання земель за цільовим призначенням шляхом здійснення заходів їх відновлення. Прикладом наведеного треба вважати відновлення стану деградованих і малопродуктивних земель унаслідок проведення консервації-реабілітації. Так, на період консервації ці землі вилучаються з господарського використання, а вже після відновлення їх стану вони знову слугують об'єктом використання за цільовим призначенням [205].

Для сільського господарства землі виконують вирішальну і незамінну роль, оскільки, становлять собою основний засіб виробництва сільськогосподарської продукції рослинного і тваринного походження. Будучи основою екосистеми, земельні ділянки тісно взаємодіють із іншими природними об'єктами, які знаходяться на них або поруч з ними.

Особливої уваги в сучасних умовах заслуговують питання штучного створення земельних ділянок (території). У такому разі йдеться про штучне створення земельної ділянки як об'єкта нерухомості (території), а не земель як природного ресурсу, шляхом намівання, засипання та відгородження греблями акваторії морів та водойм суходолу (рік, озер тощо), розширення берегової лінії насипанням пляжів та створення різноманітних гідротехнічних споруд [205].

Слід зазначити, що економічні, екологічні та природні цінності земельних ділянок визначаються за допомогою відповідних методик, наприклад, «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання» [150], «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [151], «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану» [149], «Про затвердження Змін до Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» [148].

Якщо розглядати за своєю цінністю, то земельні ділянки сільськогосподарського призначення в ієрархії категорій земель, посідають головну роль, оскільки, становлять виняткову цінність для нашої країни як держави аграрно-промислового напрямку розвитку.

Об'єктами земельних правовідносин прийнято вважати «землі» (у межах території України), земельні ділянки (індивідуально-визначені частини землі), земельні частки (паї) та права на них [57].

Методологічно визначити, що собою являє поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення, можна через призму поняття земель сільськогосподарського призначення як категорії земель, що висвітлено у Земельному Кодексі України [33].

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [33; 172].

Вивчаючи та досліджуючи правовий режим і особливості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можна вказати, що чинниками, які фіксують та визначають правовий режим земель сільськогосподарського призначення є норми Земельного кодексу України, які описують склад земель сільськогосподарського призначення [33, ч.2 ст.22; ст.150] та цілі використання земель сільськогосподарського призначення, які не є вичерпними [33, ч.1 ст. 22].

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва,

переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) [33, ст. 22; 91; 93; 117].

Незважаючи на колосальну значимість земельних ділянок сільськогосподарського призначення для держави, як фундаменту для виробництва сільськогосподарської продукції і засобу забезпечення продовольчої безпеки країни, слід зазначити, що у нормативно-правовій базі не має правового визначення понять, що є складовими сільськогосподарських угідь.

Власники земельних ділянок мають право:

- продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність [123];

- самостійно господарювати на землі;

- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію [129];

- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди [155; 33, ст.90].

Для того щоб конкретна земельна ділянка сільськогосподарського призначення мала відповідне юридичне закріплення і законне визнання, вона має відповідати критеріям, згідно яких такий статус надається таким ділянкам.

Отже, говорячи про способи виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення, слід відштовхуватися від норм закріплених у статті 125 Земельного кодексу України, де вказано, що: право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав [33, ст.125; 96].

Тобто, з моменту, коли земельну ділянку сільськогосподарського призначення зареєстровано у державному реєстрі, її можна вважати законно визнаною і юридично охарактеризованою [137].

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру [137].

У земельному законодавстві способами виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення є перелік необхідних вимог, які повинні бути дотримані та виконанні щоб така ділянка могла сформуватися.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій [113];

- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом [90; 92];

- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) [90];

- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території [107; 33, ст.79-1].

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які виникли на підставі наведених вище законних підстав, підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі [137; 88; 24; 27].

Державна реєстрація земельної ділянки – внесення до Державного земельного кадастру передбачених законодавством відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера [137, ст.1].

Земельне законодавство України має чітке визначення даного кадастру та характеристик його функціонального призначення і ролі для земельних правовідносин.

Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж [137, ст.1].

Для належної та злагодженої роботи і проведення процесів між органами державної влади та місцевого самоврядування, громадянами, юридичними особами, технологічне та програмне забезпечення Державного земельного кадастру має бути точним та безапеляційним, при цьому забезпечувати якісну інформаційну взаємодію між усіма суб'єктами відповідних земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);

- власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));

- особи, визначені частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця [137, ст.24].

Отже, згідно профільного законодавства, що стосується реєстрації земельних ділянок, у тому числі сільськогосподарського призначення, вона відбувається шляхом формування за результатами складання відповідної документації із землеустрою. Після її юридично чинного погодження, у законодавчо визначеному порядку та до прийняття рішення про її затвердження відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування, або у разі необхідності такого роду погодження згаданої документації таким органом, шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку [137, ст.24].

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин [137, ст.24].

Земельній ділянці сільськогосподарського призначення, про яку було внесено юридично підтверджені дані до Державного земельного кадастру [137], надається кадастровий номер земельної ділянки, який стає її ідентифікатором у цьому реєстрі та визначає офіційний статус у відповідних земельних правовідносинах

Варто підкреслити, що на всій території України діє лише одна система кадастрової нумерації земельних ділянок, у тому числі ділянок сільськогосподарського призначення.

Перелік документів, які передаються уповноваженій особі на здійснення реєстрації земельної ділянки сільськогосподарського призначення включає:

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;

- документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки, в електронній формі та формі електронного документа.

У разі якщо відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, сформованої в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, також додаються документи, що належним чином підтверджують таку згоду [137, ст.24].

Загалом, сучасна система державної реєстрації земельних ділянок, у тому числі сільськогосподарського призначення, дає змогу швидко та оперативно отримувати всі необхідні дані про ділянки землі по всій території нашої країни, що є досить зручно та інформативно.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

- перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;
- за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації [137].

Всі дані, які вносяться до реєстраційної бази земельних ділянок чітко та якісно перевіряються, звіряються та систематизуються, при цьому відбувається їх впорядкування та зведення під єдині законодавчо передбачені стандарти подання відповідної інформації.

Державний кадастровий реєстратор протягом визначеного строку опрацьовує подані документи і за результатами проведеної роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;
- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

- робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію [137].

Адміністрування Державного земельного кадастру [137] за допомогою сучасних інформаційних технологій та комп'ютеризованих методів подання і зберігання інформації, сприяє легкому та прозорому висвітленні даних про ту чи іншу земельну ділянку, у тому числі сільськогосподарського призначення. Запити фахівців земельних правовідносин або інших користувачів, як то власників зацікавлених ділянок, щодо інформації про ділянку, обробляються у найкоротші строки та є відкритими, що говорить про прозорість та доступність даного реєстру земель.

Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників [139], користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру [157] до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі [137].

Державний земельний кадастр відіграє особливу роль у реформуванні земельних відносин як інформаційна база для ефективного управління земельними ресурсами, ведення системи реєстрації, землеустрою, підтримки податкової та інноваційної політики держави. Державний земельний кадастр на всіх етапах розвитку суспільства є основним засобом реалізації земельної політики держави [210].

Інновація державного земельного кадастру полягає в його відкритості та простоті, а ще можливості оперативно та у повній мірі отримувати доступ до потрібної інформації зацікавленим користувачам.

Для фізичних та юридичних осіб відомості Державного земельного кадастру надаються за бажанням заявника:

- у паперовій формі;

- в електронній формі через Публічну кадастрову карту, за умови електронної ідентифікації особи з використанням кваліфікованого електронного підпису або засобу електронної ідентифікації з високим рівнем довіри відповідно до вимог Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги» [143] та оплати послуг за надання відомостей з Державного земельного кадастру із застосуванням електронних платіжних засобів відповідно до Закону України «Про платіжні послуги» [181].

Роль державного реєстру земельних ділянок важко недооцінити, як вважають науковці: державний земельний кадастр та моніторинг земель є головними джерелами отримання інформації про стан земельних ресурсів, які дозволяють одержати об'єктивні дані по всій території країни. Інформація, яка міститься у системі державного кадастру та здобута у процесі здійснення моніторингу земель, служить правовою основою для прийняття необхідних рішень державними органами в галузі використання та охорони земель. Формування бази даних на основі моніторингової інформації є одним із засобів забезпечення здійснення кадастрової діяльності [202].

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення та права на них, після їх виникнення, стають об'єктами земельних правовідносин. У той же час варто зазначити, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення відіграють важливі економічні, культурні, історичні, екологічні функції, їх правовий статус динамічний у процесі їх використання та, залежно від різного роду факторів, перебуває у процесі правових змін.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги [137].

Правовий режим земельної ділянки визначається земельно-правовою документацією, цільовим використанням та можливістю власника щодо поліпшення структури, розташування на ній об'єктів майнового і господарського

призначення з метою задоволення його інтересів та відповідно до кадастрового використання у структурі земель відповідної категорії [206].

У загальному вигляді, для того щоб земельна ділянка сільськогосподарського призначення, могла вважатися такою, що виникла, або як вказано в земельному законодавстві «сформувалася», вона повинна мати встановлені чіткі межі, прив'язані до відповідної місцевості та отримати унікальний кадастровий номер.

Формування земельних ділянок, окрім встановлених чинним законодавством випадків, здійснюється за проєктами землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок [33, ст.79-1].

Правовий режим земель сільськогосподарського призначення має низку особливостей, які дозволяють стверджувати, що дана категорія земель займає особливе місце у структурі земельного фонду України [46].

Тому питання, які стосуються способів виникнення або формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення є досить актуальними та потребують якісного висвітлення та подання, оскільки, дана категорія земель і пов'язані із нею різного роду правочини складають левову частку усіх правочинів, які відбуваються у правовій площині на сьогодні в нашій країні, особливо з відкриттям ринку земель досліджуваної категорії.

Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально [88; 33, ст.79-1].

Оскільки, землі сільськогосподарського призначення і, відповідно, земельні ділянки даної категорії земель, мають особливе стратегічне призначення для країни та її внутрішньої продовольчої безпеки, а також становлять базу економічної стабільності та розвитку держави, це зумовлює необхідність якісного

правового регулювання відносин, що виникають між суб'єктами при набутті земельних ділянок даної категорії, їх використанні та охороні.

Земельні ділянки можуть бути об'єднані, якщо вони мають однакове цільове призначення. У разі поділу земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок сформовані земельні ділянки зберігають своє цільове призначення [88; 33, ст.79-1].

Як уже зазначалося цінність, яку становлять для країни земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зумовлює особливий правовий режим їх використання, що передбачає відповідний суб'єктивний склад власників та користувачів, а також потенційних покупців із відкриттям ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, особливий зміст їх прав та обов'язків, порядок набуття згадуваних ділянок у власність чи на умовах користування.

Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування. У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру [137].

Унікальність правового режиму земельних ділянок сільськогосподарського призначення та ставлення держави до ролі даної категорії земель, свідчить про їх важливість для економіки країни та її продовольчої безпеки.

Тому таку кількість нормативно-правових актів, які регулюють дану сферу суспільних правовідносин не варто називати зарегульованістю галузі, а навпаки, бажанням нормотворчого органу країни унормувати всі моменти, які можуть з'являтися на практиці, щоб не виникало колізій та бажань у зацікавлених суб'єктів зловживати правовими прогалинами. Але, для справедливості, варто зазначити, що все ж таки є питання, які ще до кінця не висвітлені правовими нормами чинного законодавства.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі [137].

Отже, за умови виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення на підставі згаданих вище законодавчо встановлених правилах, варто пам'ятати, що такі ділянки окрім загальних обов'язків щодо їх використання суб'єктами правовідносин, ще й наділяються конкретними, які повинен нести як власник чи її користувачі, залежно від цільового призначення такої ділянки.

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) [90; 33, ст.79-1].

Не зважаючи на критику та апокаліптичні перестороги прихильників відмови від відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, на сьогодні він активно існує, розвивається та вдосконалюється і при цьому, явної шкоди для країни не несе.

На даному етапі дії земельної реформи закріплено правові та організаційні основи у сфері ринку таких земель, на практиці запроваджуються модернізовані та прийняті відповідні норми, які регулюють відносини, що виникають між органами державної влади та місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами, іноземцями щодо правочинів із сільськогосподарськими земельними ділянками.

Земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується в разі:

- поділу або об'єднання земельних ділянок;

- скасування державної реєстрації земельної ділянки на підставі судового рішення внаслідок визнання незаконною такої державної реєстрації;

- якщо речове право на земельну ділянку, зареєстровану в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» [137], не було зареєстровано протягом року з вини заявника.

Таким чином, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які являють собою основний засіб виробництва продуктів харчування, сировини для різних галузей промисловості та інше, визнаються із-за цього особливими серед інших категорій земель і встановленням щодо них особливого правового режиму, що гарантує їх використання із дотриманням усіх передбачених законодавством нормативів щодо забезпечення охорони таких земель, підвищення їх родючості та недопущення виведення земельних ділянок даної категорії із сільськогосподарських.

Ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки допускається виключно з одночасним припиненням таким рішенням усіх речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих щодо такої земельної ділянки (за наявності таких прав, обтяжень) [112].

Із запровадженням земельної реформи, варто враховувати визнання земельної ділянки сільськогосподарського призначення як нерухоме майно із супутніми для нього правовими можливостями, що дало змогу залучити її до цивільного обігу, та у свою чергу, це викликало необхідність чіткого висвітлення взаємозв'язку правового режиму та способів виникнення ділянки як такої і правосуб'єктності власника щодо можливих прав та обов'язків на неї. А також розмежувати сфери використання норм цивільного права і земельного, які паралельно регулюють відносини власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та їх ринковий обіг.

Наявність обмежень у використанні земель, у тому числі червоних ліній, в межах земельної ділянки, що формується для обслуговування існуючого об'єкта нерухомості (будівлі, споруди), не перешкоджає її формуванню та визначенню її цільового призначення для потреб, пов'язаних із функціонуванням зазначеного

об'єкта з дотриманням встановлених обмежень щодо використання земельної ділянки [118; 33, ст.79-1].

Науковці про сьогоdnішній стан правовідносини щодо земель сільськогосподарського призначення і їх бачення ситуації, що склалася, зазначають: найбільш складний аспект у триваючій земельній реформі в Україні – запуск ринку земель сільськогосподарського призначення. В Україні це дуже складна, можна сказати болюча тема; все, що пов'язане з землею такого призначення, носить дуже сакральний характер через історичну спадщину та генетичну національну пам'ять негативного спрямування [60].

Автор наведеної вище думки апелює до того, що війна, яка відбувається зараз в Україні та введений на її підставі воєнний стан, не є одиначною причиною для проблем, які виникають у сфері правовідносин щодо обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, таких яких: відповідна цінова політика на такого роду земельні ділянки, правовстановлюючі та обмежуючі фактори тих чи інших прав зацікавлених суб'єктів, зменшення попиту на купівлю, а лише значно їх поглибили.

Відповідно, досліджуючи способи виникнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення, можна зазначити, що українське законодавство встановлює особливі правила користування та формування таких ділянок. Також, було встановлено, що прямого визначення поняття земельна ділянка сільськогосподарського призначення у галузевому законодавстві не має, а відбувається свого роду співставлення досліджуваного поняття із землями сільськогосподарського призначення як частина і ціле.

Фахівці галузі, пропонують визначати поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення як: це земельна ділянка визначеної категорії земель та порядку їх використання, з визначеним колом осіб, які можуть набувати її у власність та користування як нерухомий об'єкт, з певним механізмом такого набуття та встановленими особливостями постійного користування нею суб'єктами державної форми власності [209].

Отже, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, як об'єкт, щодо якого вчиняються правочини та виникає на підставі законодавчо встановлених правил та процедур офіційного її визнання, являється міжгалузевим об'єктом правовідносин.

Оскільки, питання, що стосуються її правового режиму зачіпають норми земельного, природоресурсного, екологічно, цивільного, адміністративного та інших галузей права, що регулюють суспільні відносини у сфері використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час діяльності пов'язаної з виробництвом, переробкою та реалізацією сільськогосподарської продукції та тісно пов'язаних із ними.

1.2. Особливості земельних ділянок сільськогосподарського призначення різних форм власності як об'єктів правочинів

У даний час Україна перебуває в складному як безпековому так і економічному становищі, стоїть питання виживання самої країни та нації як такої, через масштабне вторгнення країни-агресора, яка руйнує все на своєму шляху.

Тому, процес трансформації економіки нашої країни та боротьба з викликами, які постали перед її фінансовою стійкістю, знаходиться в не найкращих умовах, які у свою чергу зачіпають відповідні процеси і у галузі регулювання земельних відносин.

Земельне законодавство України відводить для правового регулювання інституту земель сільськогосподарського призначення окрему главу чинного Земельного кодексу України [33, ст. 22 -ст. 37-1].

Відповідно до згаданого кодифікованого нормативно-правового акту, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [33, ст.22].

Для нашої країни, яка позиціонує себе як аграрна країна, «житниця Європи», землі сільськогосподарського призначення відіграють надважливу роль у процесі виробництва продовольчої сировини, подальшого її експорту та переробки, а також задоволення особистих потреб суб'єктів, які володіють або користуються земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під

інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) [33, ст. 22].

Якщо говорити про чітке законодавче тлумачення поняття видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, то воно у правових актах, що діють на сьогодні – розмите.

Тому, поділ на види земельних ділянок сільськогосподарського призначення, буде проводитися відповідно до характеристик сільськогосподарських угідь та цілей, згідно якими відбувається використання земель даної категорії.

Усі землі, які знаходяться в межах України, становлять земельний фонд, який передбачає наявність загального правового режиму усіх земель незалежно від форми власності на землю і її цільового призначення. До того ж існують й істотні відмінності між землями, що зумовлено різними способами їх використання, різним цільовим призначенням, особливостями правової охорони тощо. За цими даними та іншими критеріями землі можуть поділятися на окремі види [197].

В цілому, під земельними угіддями розуміють ділянки землі, що регулярно використовуються або придатні до роботи на них із чітко визначеними господарськими цілями і які відрізняються між собою природно-історичними характеристиками.

Якщо говорити про критерії, за якими земельні ділянки сільськогосподарського призначення діляться на види, то головна відмінність, що покладена в основу класифікації окремих видів угідь – є характер і спосіб їх використання.

Варто зазначити, що земельні ділянки як складові сільськогосподарських угідь та їх класифікація здійснюється із врахуванням головного призначення і систематичного використання окремих ділянок землі для певних виробничих цілей.

Постановою Кабінету Міністрів України визначено перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) та надано визначення цих угідь [156].

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що враховують під час їхнього використання і стосується різних угідь. Земельний кадастр у межах земельної ділянки ведеться за угіддями. У зв'язку з цим угіддя є основним елементом земельного кадастру [58].

Керуючись таким науковим твердженням та чинним практичним підходом, розглянемо види земельних ділянок сільськогосподарського призначення у розрізі видів земельних угідь досліджуваної категорії.

Відповідно до додатку чотири Порядку ведення Державного земельного кадастру, сільськогосподарські угіддя [155]:

- Рілля – включає сільськогосподарські угіддя, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари та парники, оранжереї і теплиці.

До ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасання худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви [155].

Іншими словами, рілля (орна земля) – це вид земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які на постійній основі обробляються, залежно від сезонності та сівозміни із врахуванням агрономічних потреб таких ділянок, використовуються для посівів сільськогосподарських культур, багаторічних трав та інше.

- Багаторічні насадження – включають ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів;

лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шалфей лікарський та інші) [155].

Таким чином, земельні ділянки сільськогосподарського призначення зайняті багаторічними насадженнями, тобто рослинами, що живуть більше двох років – становлять ще один вид досліджуваних категорій земельних ділянок.

Фахівці галузі земельного права наголошують, що: родючі земельні угіддя є базисом цивілізованого життя людини, а їхній стан адекватно відображає здоров'я будь-якої нації. Тому інтенсивна експлуатація земельних угідь до повного виснаження без застосування відновлювальних заходів є повним екологічним самогубством. І до тих пір, поки людство не усвідомить, що земля є зв'язуючою ланкою оточуючого середовища, постійні невдачі будуть нас переслідувати не тільки в землеробстві, але і в інших галузях людської діяльності [56].

На основі викладених вище думок, можна проаналізувати, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення, їх затребуваність та важливість для суспільства є колосальними, так як їх наявність прирівнюється до основ життєдіяльності населення відповідної території.

- Сіножаті – як вид земельних ділянок сільськогосподарського призначення включають сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для сінокосіння, до яких потрібно включати, рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків, ділянки [155].

Тобто, сіножаті або як ще можна їх назвати сінокоси, являють собою сільськогосподарські угіддя, рослинність яких використовується для корму худоби і заготівлі сухої трави на зиму і направлені, як один із базисів, на вирощування різновидів кормів для великої рогатої худоби та інших тварин.

На практиці вирізняють сіножаті трьох видів: заплавні, які на весні заливають весняні води; суходільні і заболочені. Заплавні та суходільні сіножаті також ще поділяють на природні та поліпшені людиною.

Тим самим, можна охарактеризувати даний вид земельних ділянок, як відмінний від попередніх, що має свої особливості як при використанні так і

обробці, чим докорінно різниться від інших видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

- Пасовища – включають сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для випасання худоби; рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки [155].

Це вид категорії земельних ділянок сільськогосподарського призначення з трав'янистим покривом, де випасається худоба та птиця. Пасовища мають свої різновиди: суходільні, болотисті, гірські та інше.

- Перелоги – включають орні землі, які раніше оралися, а згодом більше року починаючи з осені не використовувалися для засіву сільськогосподарських культур і не готуються під пар [155].

Вивчаючи такий вид земельних ділянок як перелоги, варто розуміти, що це ділянки, які тимчасово не використовуються як основа для здійснення сільськогосподарської діяльності і мають на меті, тим самим, оновити родючість ґрунтів.

Отже, земельні ділянки сільськогосподарського призначення усіх видів, становлять виняткову значимість для нашої держави та її продовольчої безпеки, є основою для організації виробництва сільськогосподарської продукції.

Також, до земель сільськогосподарського призначення належать особливо цінні землі, склад яких передбачено Земельним кодексом України, серед яких, зокрема: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лісах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття [33, ст.150 ч.1];

Окрім, земельного законодавства, визначення поняття складових земель сільськогосподарського призначення, міститься й в інших кодифікованих актах, таких як Податковий кодекс України: сільськогосподарські угіддя – це рілля,

багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги [64, ст. 14 п.п. 14.1.233 п. 14.1].

Висока природна продуктивність ґрунтового покриву визначає провідну роль земельного фонду як одного з найважливіших видів ресурсів економічного розвитку та найціннішої частини національного багатства України. Земельний фонд України представлено переважно різновидами чорноземів, які займають переважну частину всіх сільськогосподарських угідь [53].

Загалом, варто наголосити, що усі земельні ділянки, які знаходяться в межах нашої країни, являють собою її земельний фонд, який також передбачає наявність загального правового режиму усіх земель, незалежно від цільового призначення землі та форм власності на неї.

Керуючись нормами та визначеннями вище наведеного законодавства, можна узагальнити, що визначальними факторами, які впливають на особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення і, відповідно, їх видовий розподіл – є склад земель сільськогосподарського призначення [33, ст.22 ч.2, ст.150] та цілі використання земель сільськогосподарського призначення, перелік яких не є вичерпним [33, ст.22 ч.1].

Тому, якщо говорити про види земельних ділянок сільськогосподарського призначення і їх віднесення до тієї чи іншої категорії, то для цього слід згадані вище критерії враховувати та оперувати ними.

Досліджуючи види угідь сільськогосподарського призначення та керуючись ними, їх можна використовувати як основу для поділу на види земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Також, варто розглянути видову категорію земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціллю, з якою вони використовуються господарюванні.

Унікальність правового режиму земель сільськогосподарського призначення полягає в їх стратегічному та надважливому призначенні для населення нашої країни та розвитку його благополуччя, а також, її продовольчої стабільності та економічного збагачення.

Оскільки, саме земельні угіддя сільськогосподарського призначення та, відповідно, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які співвідносяться із першими як ціле і частина, слугують базисом для внутрішньої стабільності країни її зовнішньоекономічного потенціалу щодо виробництва сільськогосподарської продукції.

Значимість правового режиму досліджуваних видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зумовила необхідність здійснення належного правового регулювання відносин, що складаються між суб'єктами при набутті відповідних прав щодо них, на умовах, які суворо контролюються та відповідають нормам українського законодавства, що покликане гарантувати правову стабільність в усіх сферах суспільних відносин.

Правові норми, що закріплюють критерії до суб'єктів, які мають право на отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність чи користування, характеризують порядок їх набуття, а також вимоги до можливого використання даного роду земель на практиці – становлять правовий режим земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Правовідносини щодо набуття та використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення врегульовано нормами Земельного кодексу України [33], законами та постановами України «Про особисте селянське господарство» [176], «Про фермерське господарство» [191], «Про землеустрій» [166], «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель» [159], «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» [184] та іншими.

Метою здійснення якісного правового регулювання відносин щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення – є забезпечення раціонального і якісного використання даних ділянок, підвищення їх стану та цінності, перетворення їх у важливий фактор економічного збагачення населення та країни.

Отже, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для:

- виробництва сільськогосподарської продукції;
- здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;
- розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [33, ст. 22].

Як відомо, землі відповідних категорій мають істотні відмінності між собою, що спричинено різними способами їх використання суб'єктами господарювання, власниками та користувачами, відмінними цільовими призначеннями та особливостями їх правової охорони.

Керуючись цими критеріями, відповідно, землі в цілому та земельні ділянки, як їх складові, поділяються на окремі види.

Одним з інструментів регулювання використання земельних ресурсів є поділ земель на категорії «за основним цільовим призначенням». У складі категорій земель, за чинним законодавством, визначено види використання земельних ділянок та види їх цільового призначення [53].

Згідно Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, закріплено такий поділ земельних ділянок сільськогосподарського призначення (земельні ділянки, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; земельні ділянки, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше):

- Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.
- Для ведення фермерського господарства.
- Для ведення особистого селянського господарства.
- Для ведення підсобного сільського господарства.

- Для індивідуального садівництва.
- Для колективного садівництва.
- Для городництва.
- Для сінокосіння і випасання худоби.
- Для дослідних і навчальних цілей.
- Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства.
- Для надання послуг у сільському господарстві.
- Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції.
- Для іншого сільськогосподарського призначення.
- Для збереження та використання земель природно-заповідного фонду.
- Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами.
- Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами.
- Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами).
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони.
- Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами [155].

Таким чином, досліджуючи питання видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можна узагальнити, що вони являють собою різні за продуктивністю та способом використання сільськогосподарські угіддя, що мають особливий правовий режим та становлять для нашої країни високу значимість.

Головною ознакою, що покладена в основу розділення окремих видів угідь є характер використання землі. Класифікують угіддя враховуючи основне призначення та систематичне використання окремих ділянок для певних виробничих цілей. Також при цьому обов'язково слід враховувати природні властивості, що відображають якісний стан окремих земельних ділянок [34].

Маючи такий особливий правовий режим та унікальне цільове завдання, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть передаватися у власність:

- громадяни України;
- юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- територіальні громади;
- держава [33, ст. 130].

Законодавство України забороняє мати землі сільськогосподарського призначення у власності іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та держав, що покликано унеможливити негативні наслідки для благополуччя та територіальної цілісності держави, від такого роду прав.

Науковці галузі зазначають: роль землі у сільськогосподарському виробництві визначається тим, що їй притаманна специфічна унікальна властивість – родючість. Понад 2/3 усіх сільськогосподарських угідь України представлені ґрунтами, які характеризуються найвищим рівнем природної родючості. Землі сільськогосподарського призначення включають різні за продуктивністю угіддя. Показником продуктивності земель є їх родючість [53].

Якісний процес вироблення сільськогосподарської продукції, який вимагає менше затрат і при цьому несе великий збір урожаю, на пряму залежить від рівня родючості земельної ділянки, на якій його було вирощено.

Тому, під родючістю ґрунтів земельної ділянки сільськогосподарського призначення, слід розуміти здатність її ґрунту накопичувати і, при цьому, утримувати в собі вологу, поживні речовини в легко доступній та високій кількості для рослин, що на ній зростають, науковими термінами – бути відповідно аерованою.

Висвітлюючи питання видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можна навести думку науковців, що: земельна ділянка є первинним об'єктом вивчення, а сукупність відомостей про всі земельні ділянки в межах

різних адміністративно-територіальних утворень дозволяє отримати повну характеристику про стан земельних ресурсів [34].

Тому, поділ на видові категорії земель та їх ділянок, дозволяє більш детально дослідити кожную із них, щоб у подальшому мати змогу отримати загальну та повну картину про стан усіх земель України.

Такий підхід до вивчення інституту видів земельних ділянок, сприяє розумінню ситуації в галузі та вправно використовувати дані дослідження на благо економіки країни та її населення в цілому.

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що враховують під час їхнього використання і стосується різних угідь. Земельний кадастр у межах земельної ділянки ведеться за угіддями. У зв'язку з цим угіддя є основним елементом земельного кадастру. Основною ознакою, яка відображає відмінності окремих видів угідь, слугує характер використання землі [58].

Видовий розподіл земельних ділянок сільськогосподарського призначення, відбувається на основі закріпленого їх цільового змісту та характеристик систематичного використання із чітко встановленими сільськогосподарськими цілями.

Також, крім критерію використання землі, для здійснення класифікаційного розподілу ділянок, використовуються їх природні властивості, які відображають якісний стан конкретних земельних ділянок.

Таким чином, під земельними угіддями належить розуміти ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і які різняться за природно-історичними ознаками. Сучасна класифікація виділяє сільськогосподарські угіддя, до яких належать землі, що безпосередньо використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції: рілля, багаторічні насадження, сінокоси і пасовища, а також перелоги [58].

Отже, досліджуючи види земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можна узагальнити, що їх виокремлення за конкретними видами – це їх розподіл за найбільш характерними ознаками.

Згідно земельного законодавства України, роль таких ознак виконує цільове призначення земель або їх правовий статус.

Отже, держава, визначаючи цільове призначення земель сільськогосподарського призначення, тим самим передбачає їх особливу охорону як фундамент продовольчої безпеки країни, здійснюючи задеклароване виконання норми Конституції України про перебування землі під особливою охороною держави.

1.3. Обмеження у вчиненні правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Земельно-правовими засадами та екологічними вимогами пронизано всі угоди (правочини) щодо земель та юридичну відповідальність за земельні правопорушення. Головна відмінність землі від речі, майна полягає в конституційному закріпленні цих земель як «основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави» [205; 39, ст.13].

Саме через унікальні властивості землі та її цінність для населення країни і розвитку держави, законодавство, що регулює земельні правовідносини та тісно пов'язані із ними, закріплює особливі правила не тільки щодо правил використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, надання у власність чи користування, а й охорони та покращення їх якості. Прийняті нормативно-правові акти, встановлюють винятки із можливого кола правочинів та суб'єктів, які можуть бути їх учасниками.

Відповідно до чинних Основних засад (стратегій) державної екологічної політики України на період до 2030 року [174]: сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Стан земельних ресурсів України близький до критичного.

У світлі останніх подій, що відбуваються з нашою країною, де ідуть бойові дії, величезна кількість території всіяна снарядами, замінована, а також окупована країною-агресоркою, думати про якість перспективи покращення земельної галузі – видається нереалістичним.

Важко спрогнозувати, як війна вплине на правовий стан та цільове призначення земельних ділянок сільськогосподарської та інших категорій земель, оскільки, вже зараз у прифронтових та окупованих районах країни, існують колосальні багатомільйонні збитки для галузі та населення, а процес розмінування займе не одну сотню років.

І це за умови, що війна закінчиться найближчим часом та не піде за ще гіршим екологічним сценарієм, саме в розрізі досліджуваних земельних правовідносин щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Жахливий досвід, який ми переживаємо тепер, у зв'язку з війною, вже колосально вплинув і продовжує впливати на всі сфери життя українців, земельна галузь при цьому активно знищується агресором.

До повномасштабного вторгнення, причинами, які негативно впливали на досліджувані правовідносини, згаданим вище законодавством, наводилися такі: порушення екологічно збалансованого співвідношення між категоріями земель, зменшення території унікальних степових ділянок, надмірну розораність території та порушення природного процесу ґрунтоутворення, використання недосконалих технологій в сільському господарстві, промисловості, енергетиці, транспортній та інших галузях господарства, орієнтацію на досягнення коротко- та середньострокових економічних вигод, ігноруючи природоохоронну складову та негативні наслідки у довгостроковій перспективі [174].

Спеціалісти галузі земельного права, а також безпосередні власники та користувачі земельних ділянок, в останні десятиліття спостерігають прогресуюче погіршення якості та родючості ґрунтів.

Тому, їх відновлення та збереження на рівні станів, в якому вони знаходяться зараз – є одним із першочергових завдань, вирішенням якого держава намагається займатися як через прийняття відповідної нормотворчої бази так і через систему відповідних природоохоронних процедур та методів, які покликані сприяти ліквідації негативних змін, що відбуваються із землями незалежно від свого цільового призначення.

Основними чинниками, які призвели до погіршення стану земель, слід назвати:

- безхазяйське ставлення до землі,
- тривалу відсутність реального власника,
- недосконалі технології її обробітку, недотримання науково обґрунтованих систем ведення землеробства,
- недодержання сівозмін, внесення недостатньої кількості органічних добрив,
- низький науково-технічний рівень проектування, будівництва й експлуатації меліоративних систем,

- дефіцит і недосконалу систему використання мінеральних добрив,
- невиконання природоохоронних, комплексно-меліоративних, протиерозійних та інших заходів [205].

Фахівці наголошують на тому, щоб мати змогу вберегти стан земель від деградації і вдосконалити рівень їх використання, слід створити якісні та дієві, перевірені досвідом, правила поведінки з ними, прописані в законодавстві, які регулюватимуть питання використання й охорони землі.

Такі норми мають сприяти тому, щоб суб'єкти земельних правовідносин, володіючи та користуючись землями будь-яких цільових категорій, не шкодили земельним ділянкам та не знищували їх потенціал.

Варто зазначити, що галузь земельного законодавства України кардинально трансформувалася із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [126], який відкрив ринок землі сільськогосподарського призначення та дозволив громадянам вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками, вільно вчиняти щодо них всякого роду правочини.

Однією з проблем, яка є характерною для площ земель сільськогосподарського призначення – є їх надмірна розораність, а також відсутність якісних аграрних підходів до роботи із земельними ділянками даної категорії земель.

З відкриттям ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, держава, окрім боротьби з існуючими проблемами галузі, вирішила, з метою недопущення негативних наслідків, обмежити коло правочинів, що можуть вчинятися щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Відповідно до Земельного кодексу України, земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності можуть бути відчужені лише за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання (догляду), спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу чи шляхом їх передачі у довірчу власність (у разі якщо відповідно до закону право

власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється), чи шляхом звернення стягнення на них [33, ст.131; 89].

Отже, суб'єкти земельних правовідносин, які мають у своїй власності земельну ділянку сільськогосподарського призначення, можуть скористатися своїм правом та розпорядитися нею на власний розсуд в межах встановлених законодавством кола правочинів.

Укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України [200] з урахуванням вимог Земельного кодексу України [33].

Таким чином, відштовхуючись від наведених норм, можна говорити про те, що засади правового регулювання, які виникають у правовідносинах щодо обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, поєднують у собі приватно-правові та публічно-правові основи правової регламентації і саме їх публічна складова є першопричиною виникнення ряду обмежень.

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки [126].

Варто зазначити, що на сучасному етапі існування ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, найбільш обмеженими являються правомочності потенційних суб'єктів такого роду правовідносин, якраз що стосуються набуття права власності на ділянки даної категорії земель.

Але, не лише обмеження є присутніми у сфері обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а й існує ряд особливостей, які напряду стосуються факту їх відчуження у процесі вчинення правочинів на ринку даних земель.

Тут варто згадати про: особливий порядок посвідчення цивільно-правових угод нотаріусом, вимог щодо оцінки земельної ділянки сільськогосподарського

призначення, відповідно, перевірку цих даних нотаріусом, особливу форму розрахунків за здійснені правочини й інші особливості.

Слід підкреслити, що окремі нотаріальні дії можуть вчинятися тільки в певному нотаріальному окрузі, саме до таких відносяться посвідчення договорів про відчуження та заставу нерухомого майна.

Норми Закону України «Про нотаріат» передбачають, що: посвідчення договорів про відчуження земельної ділянки, іншого нерухомого майна, здійснюється за місцезнаходженням такого майна або за місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – сторони відповідного договору [171, ст.55].

У сучасних реаліях для того, щоб ринок земельних ділянок сільськогосподарського призначення запрацював як належить, необхідне чітке законодавство, яке б детально та в повній мірі розкривало б механізм правової регламентації такого роду відносин.

Це свого роду порядок, яким можуть користуватися власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення для здійснення будь-якого роду правочинів із ними.

Процес переходу прав має бути зрозумілим як самим продавцям земельних ділянок сільськогосподарського призначення так і потенційним набувачам, щоб на практиці це виглядало просто і доступно і, звісно, юридично грамотно оформлено.

При посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення перевіряється дотримання встановлених Земельним кодексом України вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у тому числі обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа. Така перевірка здійснюється з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [157], Державного земельного кадастру [137] та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань [140].

Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовляє у посвідченні угоди.

Оскільки, ринок земельних ділянок сільськогосподарського призначення має ряд особливостей і обмежень, встановлених законодавством у сфері їх ринкового обігу, то для правильної роботи з ними та проведення всякого роду маніпуляцій щодо них, потрібно їх чітко знати та вміти керуватись ними усім суб'єктам земельних правовідносин.

При посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки, щодо якої встановлено переважне право купівлі, перевіряється дотримання передбачених законом вимог щодо реалізації такого переважного права [171, ст.55].

Законодавством встановлено коло правочинів, які мають свої обмеження щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Але це не означає, що все інше, що стосується земельної ділянки сільськогосподарського призначення може вчинятися вільно, на власний розсуд її власника.

Мова йде про те, що не існує необмеженої волі та свободи власника ділянки, панувати над нею. Вільно розпоряджатися в межах своїх правомочностей, звісно, він може, проте, зобов'язаний враховувати, що його дії не можуть суперечити публічному порядку, який панує в державі.

У ході здійснення дій розпорядницького характеру, власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають дотримуватися обмежень, встановлених з метою захисту конституційного порядку, правил добросусідства, моральності, прав та законних інтересів інших суб'єктів правовідносин, забезпечення безпеки країни та інше.

Відповідно до чинного земельного законодавства, набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- громадяни України;

- юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;

- територіальні громади;
- держава [126].

Таким чином, до моменту відкриття ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, панували підходи, згідно яких, мораторій на продаж земельних ділянок даної категорії, мав убезпечити суспільні інтереси країни та її земельний фонд від негативних наслідків, що могли спричинити правочини із сільськогосподарськими землями, які вважаються в Україні – національним багатством.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності [33, ст.130].

Вивчаючи правове регулювання кола правочинів, які можуть мати місце щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можна узагальнити, що законодавством передбачено низку обмежень та специфічних винятків щодо особливостей їх набуття у власність та порядок відчуження.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. [33, ст.130].

Наведені законодавчі обмеження є відтермінованими у часі та діють до моменту схвалення на загальнонаціональному референдумі даного питання із подальшими змінами.

Вказані особливості ще раз підтверджують на скільки серйозним є питання регулювання ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення для розвитку та благополуччя держави, її земельного фонду.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може

здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі [33, ст.130].

Якщо говорити про ринок земельних ділянок сільськогосподарського призначення, то перелік цивільно-правових угод, які можуть вчиняти щодо них суб'єкти земельних правовідносин є вичерпний та встановлюється законодавством.

Забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

- юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

- юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

- особами, які належать або належали до терористичних організацій;

- юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

- юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

- юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

- фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» [189] у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

- юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) [147] до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом [33, ст.130].

Досліджуючи питання обмеження кола правочинів, що можуть вчинятися щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, варто зазначити, що під такого роду правочинами слід розуміти цивільно-правові договори: купівля-продаж, дарування, довічне утримання, спадковий договір, міна. Законодавством також передбачена процедура переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення шляхом їх внесення до статутного (складеного) капіталу або шляхом звернення стягнення на них.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів.

Якщо говорити про громадян України, як потенційно можливих власників та набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, то вони, на момент виникнення відповідного роду правочинів, мають бути повнолітніми, повністю дієздатними та правоздатними. Метою набуття ними земельної ділянки сільськогосподарського призначення — є ведення товарного сільськогосподарського виробництва, але при цьому вони уже мають володіти статусом представників національної аграрної сфери, як мінімум, бути підприємцями, що здійснюють сільськогосподарську діяльність на землях досліджуваної категорії.

При цьому, якщо громадянину України належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або лише

на окремі акції, паї, для цілей цієї статті вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи, учасником (членом, акціонером) якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи.

Одним із головних чинників, який може сприяти розвитку ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення – є велике коло активних його учасників, що впливає на покращення стану попиту на ділянки та, відповідно, формує кращі ціни на них.

Допуск іноземних громадян до ринку земельних ділянок та усунення будь-яких перешкод для потенційних суб'єктів, які планують брати участь у здійсненні правочинів щодо ділянок даної категорії земель, суттєво збільшить продажі та спричинить підвищення ринкової ціни на такого роду ділянки.

Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним земельним законодавством, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Розрахунки, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, провадяться в безготівковій формі [33, ст.130].

Варто наголосити, що окремо від ринкових механізмів покращення стану продажів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, існують ще й правові.

Мова йде про гарантування, а також надійні механізми забезпечення та функціонування ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, шляхом регулюючого впливу та їх контролю з боку держави.

Такий підхід гарантує суб'єктам земельних правовідносин справедливу та прозору конкуренцію щодо доступу до земельних ділянок даної категорії, використовуючи при цьому, інструменти земельно-правових обмежень та

створюючи засади для недопущення порушень норм обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється [33, ст.130].

Таким чином, земельна реформа, яка на початковому своєму етапі трансформувала земельні відносини на засадах інституту приватної власності на землю, посприяла виникненню розвитку ініціативи щодо використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення серед приватних суб'єктів даного роду правовідносин.

З моменту запровадження права приватної власності на землю законодавець не лише дозволив набувати земельні ділянки у власність, але і встановив певні обмеження для такого набуття з тим, щоб уникнути низки негативних наслідків: порушення екологічної рівноваги, скорочення сільськогосподарських угідь, віддалення виробника сільськогосподарської продукції від земель сільськогосподарського призначення, спекуляції землею тощо [3].

Звертаючись до юридичної практики та наукових підходів, можна виділити два види обмежень прав, що стосуються правовідносин із землею: загальні та спеціальні обмеження.

Загальні обмеження прав на землю – полягають у неможливості в повній мірі використати свій потенціал суб'єктами земельних правовідносин, саме у розрізі власних можливих правомочностей, а спеціальні обмеження – розкриваються через не рівні підходи до можливості застосування своїх правомочностей потенційними суб'єктами земельних правовідносин та неможливості їх вчиняти на рівні з іншими, через власний особливий правовий статус.

Отже, фахівці галузі наголошують, що: серед обмежень права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, встановлених у сфері

ринкового обігу даних земель, можна виокремити: обмеження щодо правової форми відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення; обмеження кола потенційних набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі суб'єктів переважного права купівлі земельної ділянки; обмеження щодо площі земельних ділянок; обмеження щодо оціночної вартості земельної ділянки; обмеження щодо форми розрахунків та інше [41].

Загалом, висвітлюючи питання обмеження кола правочинів, що можуть вчинятися щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можна узагальнити, що підстави, на яких такі обмеження ґрунтуються, залежать напряду від різновиду цивільно-правових угод, за якими можуть відчужуватися ділянки даної категорії земель або кола осіб, з якими такі угоди можуть укладатися.

Спеціалісти галузі вивчення земельних правовідносин, наводять думку про те, що: законодавець орієнтує потенційних набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності (окрім земельних ділянок для садівництва і несільськогосподарських угідь (за винятком земельних ділянок під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок) на придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу. Це найбільш оптимальна, поширена і зрозуміла правова форма набуття земельних ділянок у приватну власність [41].

В цілому, під обмеженням кола правочинів, що можуть виникати щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, слід вважати, закріплену відповідно до чинного земельного законодавства, заборону на конкретне їх вчинення, а також покладення відповідного обов'язку на потенційних учасників правочинів, як свого роду, виконання ними додаткового обов'язку щодо вчинення відповідних дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок даної категорії земель.

Цивільним кодексом України передбачено, що: за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або

зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму. [200, ст. 655].

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, як об'єкти щодо яких вчиняються правочини, для держави являються дуже цінними категоріями. Це проявляється через особливості правового режиму даної категорії земель, у суб'єктивному складі власників, які можуть брати участь у правочинах щодо цих ділянок, змісті їх прав та обов'язків, особливості порядку набуття земельних ділянок у власність та інше.

Приймаючи за основу закріплене цивільним законодавством визначення, можна констатувати, що договір купівлі-продажу майна характеризується наступними родовими ознаками: спрямований на передачу майна у власність; передача майна здійснюється на визначено-еквівалентній основі; це оплатний договір, в якому оплата відбувається у грошовій формі, та інше. Наведені характеристики даного договору повною мірою стосуються і договору купівлі-продажу земельної ділянки [41].

Отже, договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, як найактуальніший спосіб набуття відповідних прав на таку ділянку як об'єкта речових прав, за своїм змістом та особливостями передбачає: першочерговими учасниками такого роду правочинів будуть суб'єкти, які мають переважне право купівлі даної ділянки; його юридичне визнання полягає в нотаріальному посвідченні із подальшою перевіркою нотаріусом передбачених законодавством України обмежень та встановлення права конкретного суб'єкта на отримання права власності на ділянку досліджуваної категорії земель [158].

Загалом, як вважають науковці: запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель не можна вважати критерієм завершеності земельної реформи в Україні. Адже крім скасування земельного мораторію, який блокує реалізацію власниками землі такої правомочності власника, як розпорядження нею, для забезпечення повного розкриття потенціалу права приватної власності на землю необхідно вдосконалити й правове середовище, в якому відбуватиметься реалізація власниками своїх правомочностей [44].

Із наведеним судженням варто погодитися, оскільки, досліджуючи питання обмеження кола правочинів, що можуть вчинятися щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, досить часто правове середовище, яке описує такого роду винятки, не в повній мірі формулює їх суть та порядок застосування на практиці, що спричиняє неточності у розумінні їх змісту, часових межах, визначення кола суб'єктів і їх правомочностей.

Отже, вивчаючи обмеження кола правочинів, що можуть вчинятися щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, слід зазначити, що законодавчим органом при знятті мораторію щодо відкриття ринку даних категорій земель, було враховано наукове бачення відносно запровадження часткових обмежувальних заходів при укладенні правочинів з відчуження і, відповідно, набуття прав, що стосуються сільськогосподарських земельних ділянок.

Такий момент варто вважати сприятливим як для власників даної категорії земельних ділянок так і для благополуччя всього суспільства, оскільки, такого роду обмеження гарантують забезпечення пріоритету прав і законних інтересів громадян України, територіальної громади та суспільства, які має оберігати держава.

Висновки до Розділу 1

Отже, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, як об'єкт, щодо якого вчиняються правочини та виникає на підставі законодавчо встановлених правил та процедур офіційного її визнання, являється міжгалузевим об'єктом правовідносин, при цьому її виникнення як об'єкта цивільних правовідносин збігається виключно з моментом державної реєстрації права на таку земельну ділянку. Феномен одночасного виникнення права власності і з моменту державної реєстрації і в силу юридичного факту державної реєстрації полягає в тому, що право власності як первинне речове право підлягає державній реєстрації згідно ст. 182 ЦК, і одночасно, державна реєстрація зумовлює виникнення права власності згідно ст. 125 ЗК. До моменту реєстрації, в процесі формування земельної ділянки на підставі документації із землеустрою, і включно з моментом реєстрації в державному земельному кадастрі, земельна ділянка, або до того – земля, землі, відноситься виключно до об'єктів земельного права, а в ширшому розумінні – до природоресурсного права, оскільки земля є природним ресурсом, віднесеним Конституцією України до об'єктів права власності українського народу.

Таким чином, всі процедури щодо створення земельної ділянки, включно з рішенням про її надання у приватну власність, або розпорядчими актами про надання новосформованої ділянки державної чи комунальної власності у постійне користування є не чим іншим, як актами розпорядження природним ресурсом (його виокремленою часткою), і лише після державної реєстрації відповідного права, і лише якщо це право приватної власності – воно стає цивільним речовим правом, а у випадку права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення – цивільним правом, щодо якого існують обмеження у обігу.

Що ж стосується права державної та комунальної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення – вони після державної реєстрації продовжують залишатись фактично об'єктами земельного права, оскільки їх відчуження здійснюється не на цивільно-правових засадах свободи договору, а за правилами і процедурами земельного законодавства, крім того, на відміну від

іншого нерухомого майна в державній і комунальній власності, яке хоч і є публічною власністю, проте в основі своїй є об'єктом цивільного права (з певними господарсько-правовими особливостями), земельні ділянки державної і комунальної власності після реєстрації прав на них продовжують залишатись передусім природним ресурсом, процедура розпорядження яким є набагато складнішою за просте обмеження у обігу і навіть за господарсько-правові механізми розпорядження іншим, відмінним від земельних ділянок нерухомим майном державної і комунальної власності. Відмінний також правовий титул володіння земельними ділянками державної і комунальної власності та іншої нерухомості для державних і комунальних юридичних осіб – у випадку з землею це постійне користування, у випадку з іншим майном це право господарського відання або оперативного управління або узуфрукт, згідно останніх законодавчих змін. При цьому хоч стаття 133 Земельного кодексу і урівнює земельні ділянки державної та комунальної власності з земельними ділянками приватної власності однаковою правомочністю передачі в заставу, механізм передачі в заставу вимагає наявності основного цивільно-правового зобов'язання у заставодавця, крім того, заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення може бути лише банк, що в комплексі робить правочини з передачі в заставу земельних ділянок державної та комунальної власності як спосіб забезпечення кредитного зобов'язання перед банком не регулярним а винятковим, в якому земля є не виробничим, а кредитним ресурсом, і мета якого не сільськогосподарське виробництво а рефінансування держави чи територіальної громади в обхід стандартних земельно-правових процедур надання в користування, надання у власність, та в минулому – продажу з торгів, що є характерним для земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Окремі правочини з передачі земель державної та комунальної власності в оренду, постійне користування та укладення договорів емфітевзису (в тому числі в разі набуття такого права землекористувачем на публічних торгах) не змінюють примат земельного права у правовому режимі таких ділянок і не дозволяють в

повній мірі, а лише з певними застереженнями віднести їх до об'єктів цивільного права (цивільних правочинів).

Критерієм віднесення земельної ділянки сільськогосподарського призначення до об'єктів цивільного права є її реєстрація в державному земельному кадастрі з відповідним цільовим призначенням і подальша державна реєстрація. Виходячи з цього, в основі віднесення земельної ділянки до ділянок сільськогосподарського призначення лежить основне цільове призначення, що трансформується у категорію, згідно пункту «а» частини першої статті 13 ЗК, за умови існування такої ділянки в сформованому вигляді із зареєстрованим правом приватної власності. Інші похідні речові права можуть слідувати за первинним речовим правом, але за умови його попередньої реєстрації. Це відрізняє земельні ділянки на праві приватної власності від земельних ділянок державної та комунальної власності, де першим зареєстрованим правом може бути право постійного користування за відповідним суб'єктом, або право оренди, і лише форма власності – державна або комунальна – прямо вказує на відповідного власника, підрозуміваючи тим самим, що одночасно з похідним речовим правом зареєстровано і основне речове право – право державної або комунальної власності.

Отже, особливостями земельних ділянок сільськогосподарського призначення як об'єктів цивільного права є звужене коло форм власності, звужений порівняно з землями, як об'єктом земельного права, перелік основного цільового використання (до прикладу, не входять в це число польові дороги, прогони, громадські сіножаті і громадські пасовища та інші землі, що або не формуються у вигляді ділянок, придатних до цивільного обігу, або не передбачають передачі у приватну власність), первинний характер закріплення права приватної власності як базового речового права на земельну ділянку.

Що ж до суті таких обмежень – земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що закріплена на праві приватної власності є повноцінним об'єктом цивільних правовідносин, проте має комплекс обмежень, що роблять її специфічним об'єктом цивільних правовідносин. Зокрема, існує імперативна

норма, згідно якої існує обмежено коло правочинів щодо відчуження, до якого входить лише вісім способів відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а саме лише за договорами: 1) купівлі-продажу, 2) дарування, 3) довічного утримання (догляду), 4) спадкового договору, 5) міни, 6) внесення до статутного (складеного) капіталу, 7) передачі у довірчу власність (у разі якщо відповідно до закону право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється), 8) шляхом звернення стягнення на них.

Як окрему особливість можна відмітити що закон допускає договори щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у довірчу власність без припинення права власності. Дане трактування слід уточнити таким чином, що передача у довірчу власність автоматично призводить до припинення права власності, оскільки в інакшому разі в силу існування одночасно двох власників – власника і довірчого власника, порушується принцип правової визначеності.

Також пропонується в Земельному кодексі в назві ст. 131 та в частині першій цієї ж статті вживати термін «договір» замість «угода», оскільки Цивільний кодекс вкладає в поняття «угода» або недійсний правочин (ч. 3 ст. 228 ЦК), або правочин, що вчиняється між спадкоємцями щодо зміни розміру частки кожного з них у спадковому майні (ст. 1267 ЦК). Тим більше, що в частині третій цієї ж статті вживається саме термін «договір».

Друга особливість – наявність більш суворого захисту суб'єкта права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, навіть в порівнянні з співвласником спільної часткової власності.

Третя особливість - можливість укладення договору т.з. «технічної міни» - обміну на земельну ділянку, розташовану у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення без згоди суб'єкта права переважної купівлі. Така особливість впливає з специфіки землі як засобу сільськогосподарського виробництва, призначеного для обробки переважно у складі масивів з використанням техніки, яка має смугу обробки.

Четверта особливість – поділ земельних ділянок як об'єктів цивільно-правових правочинів при наявності права переважної купівлі на ділянки несільськогосподарських та сільськогосподарських угідь. Відповідно конструкція права переважної купівлі вимагає для несільськогосподарських угідь лише пропозиції придбання у разі вчинення правочину купівлі-продажу, а для сільськогосподарських угідь працює повний комплекс обмежень, характерних для другої описаної вище особливості. При цьому законодавець допускає з дотриманням даних обмежень продаж земельних ділянок під польовими дорогами в якості самостійних об'єктів права приватної власності, що є дещо спірним, як і будь-яке існування шляхів сполучення в якості самостійних (не у складі земельної ділянки) об'єктів цивільного обігу.

П'ята особливість – обов'язок продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення власником, який не може мати у власності такого роду майно. Це стосується іноземців і юридичних осіб, які не можуть набувати такі ділянки в силу законодавства.

РОЗДІЛ 2. СТОРОНИ ТА ЗМІСТ ПРАВОЧИНІВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Фізичні і юридичні особи як сторони правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення в силу своєї цільової категорії – є національним багатством держави та основою функціонування сільськогосподарського виробництва.

У сучасних реаліях, в яких живе наша країна, їх кількість та якість суттєво обмежилася, цьому є причина – загарбницька війна росії проти України.

Тому, досить актуальними залишаються питання, які пов'язані з: ринком земельних ділянок даної категорії, колом правочинів та речових прав суб'єктів правовідносин у сфері купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Варто зазначити, що офіційна статистика наводить такі дані щодо ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення: з моменту скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення (1 липня 2021 року) за договорами купівлі-продажу відчужено 79 690 земельних ділянок загальною площею 249,8 тис. гектарів. Середня вартість відчужених земельних ділянок становить 35,3 тис. грн за 1 гектар [21].

Правовий режим земельних ділянок сільськогосподарського призначення утворюють норми, що закріплюють вимоги до суб'єктів, які можуть набувати ділянки земель даної категорії у власність чи у користування, а також, встановлюють порядок їх набуття у власність чи користування та передбачають правила використання таких земель.

Згідно норм Земельного кодексу України, набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- громадяни України;
- юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами [80], членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;

- територіальні громади;
- держава [33, ст.130].

З 1 січня 2024 року, поряд з фізичними особами, які отримали правомочність купувати та продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення з моменту відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення у 2021 році, також, отримали це право юридичні особи, про яких ідеться у вище наведеній статті Земельного кодексу України [33].

Для юридичних осіб встановлений максимальний розмір земель сільськогосподарського призначення, які можуть бути набуті ними на підставі цивільно – правових договорів у розмірі 10 000 га.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [126], яким було запроваджено зміни щодо речових прав на земельні ділянки досліджуваної категорії, конкретно не встановлює процедуру купівлі-продажу землі, але у своїх нормах закріплює нововведення до звичайної процедури купівлі-продажу земельної ділянки.

Вони включають нотаріальне посвідчення договору про купівлю-продаж з внесенням даних про нового власника в кадастр та питання, що стосуються ціни на ділянку і способів оплати вчинюваного договору.

Таким чином, сучасне законодавство у сфері земельних правовідносин щодо можливості вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, закріплює такі особливості їх вчинення відповідними суб'єктами:

- покупець перевіряється на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах. Процедура проведення перевірки здійснюється відповідно до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України [158];

- купівля можлива тільки в безготівковій формі. Для цього покупцеві потрібно відкрити рахунок у банку;

- повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі землі.

Як показує світова практика та ефективний досвід у сфері ринку земель сільськогосподарського призначення, вільна торгівля земельними ділянками даної категорії, сприяє направленню інвестицій в економіку країни та стимулює розвиток аграрного бізнесу.

Відкриття можливостей купівлі-продажу досліджуваних земельних ділянок і для юридичних осіб, стане на користь великому бізнесу поряд із приватними землевласниками, які вже мають дані речові функції з моменту зняття мораторію на вчинення цивільно-правових договорів відносно земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

За перші роки земельної реформи в Україні продано близько 275 157 га сільгоспземлі, що становить 1% від усіх сільгоспземель, свідчать дані Мінагрополітики [26]. Протягом першого тижня з моменту запуску нового етапу ринку землі в Україні не було укладено жодної угоди, в якій брали участь юридичні особи [196].

Такі статистичні дані свідчать про те, що бізнес виважено відноситься до можливостей купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, так як на сьогодні це новий інструмент у сфері земельних правовідносин, а також, негативну роль на активізацію укладення нових земельних правочинів відіграє безпекова ситуація в країні, тому обсяг ринку набагато нижчий ніж до повномасштабного вторгнення.

Таким чином, нічого особливого із ринком земель даної категорії з моменту надання можливості купувати та продавати їх юридичними особами – не сталося, аграрії очікують стабільних безпекових умов, тому не поспішають купувати нові земельні ділянки та інвестувати в них великі суми коштів.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення з 1 січня 2024 року вільно можуть купувати та продавати як фізичні так і юридичні особи, які належать їм на праві приватної власності та відповідають критеріям вказаним у земельному законодавстві. Оскільки, дія заборони, вчиняти правочини щодо

ділянок досліджуваної категорії земель юридичними особами, вичерпала свої часові межі.

Фізичні і юридичні особи як суб'єкти речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, під час відчуження чи набуття таких ділянок, підлягають, свого роду, перевірці відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Проведення такого роду перевірки, передбачає недопущення набуття прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення фізичними або юридичними особами, яким земельне законодавство набувати таке право забороняє.

Перевірка відповідності набувача права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення вимогам, визначених Земельним кодексом України [33, ст.130], зокрема стосовно обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа, проводиться нотаріусом [158].

Якщо говорити про купівлю – продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення, як один із видів здійснення речових прав на неї відповідними суб'єктами, то етап обрання нотаріуса, який супроводжуватиме згадану угоду, зумовлюється територіальним принципом – угода укладається за місцем знаходження земельної ділянки або за місцем реєстрації однієї із сторін договору.

Перевірка набувача проводиться до:

- посвідчення нотаріусом правочину про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

- засвідчення нотаріусом справжності підпису на акті приймання-передачі або іншому документі, що підтверджує факт передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у власність:

- юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо);

-- фізичної або юридичної особи у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи [131].

Аналізуючи значимість присутності нотаріуса у процесі укладення договору купівлі – продажу земельних ділянок, слід наголосити, що він є ключовою особою даного процесу, оскільки, особисто перевіряє сторони угоди на предмет їх відповідності вимогам закону.

Також, нотаріус реєструє бажання продавця ділянки досліджуваної категорії земель, про її продаж, в Державному реєстрі речових прав [157]. Він оформляє процес укладення угоди, виступає у ролі держаного реєстратора та посвідчує її, шляхом внесення відповідних відомостей до державного реєстру.

Перевірка відповідності власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, проводиться органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель [131].

У свою чергу, слід зазначити, що контроль ї засобом забезпечення законності та правопорядку у відповідних правовідносинах та сприяє збільшенню досягнення позитивного результату від суб'єктів, які вчиняють ті чи інші юридично значущі дії по відношенню до земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Державний контроль за використанням та охороною земель також здійснюють виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю [138].

Фактично, функції, які здійснюють контролюючі органи по відношенню до фізичних і юридичних осіб, щодо здійснення ними речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, полягають в аналізі та порівнянні фактичного становища зацікавлених суб'єктів з вимогами, що були висунуті, відхилень під час виконання поставлених завдань і причин виявлених розбіжностей.

Державний контроль за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів [138].

Варто наголосити, що такого роду контроль, з боку держави та відповідних органів, за фізичними і юридичними особами як суб'єктами речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення – є самостійним видом діяльності, зміст якої передбачає збирання відповідної інформації та її опрацювання і прийняття відповідних рішень на її основі, що являє собою контролюючу роль, відносно земельних ділянок даних категорій, які використовуватимуться як об'єкти речових прав на ринку землі.

Моніторинг родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення проводить центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики [138; 82].

Таким чином, говорячи про перевірку відповідності власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, на можливість бути суб'єктом речових прав на неї і мати змогу з нею вчиняти різного роду правочини, являє собою гарантійно-контролюючу функцію здійснення юридично правильних дій, які не суперечитимуть вимогам чинного земельного законодавства із всіма його винятками та часовими і суб'єктивними обмеженнями.

Порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель встановлюється Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [138], Земельним кодексом України [33], законами України «Про охорону земель» [178], «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» [175].

Отже, щоб мати змогу вчиняти, відносно земельної ділянки сільськогосподарського призначення, дії майнового характеру, як фізичні так і

юридичні суб'єкти такого роду правовідносин, повинні відповідати відповідним вимогам, які містить земельне законодавство.

Держава забезпечує контроль цього моменту на високому рівні, оскільки, ринок землі для неї – є надзвичайно важливим і його належне функціонування наряду залежать від якості проведених правочинів щодо ділянок відповідних категорій. Контроль з боку держави та наділених нею відповідних органів, у земельно-майнових правовідносинах, має на меті забезпечити на них владний вплив щоб не допустити зловживань ринком земель сільськогосподарського призначення.

Державний контроль за використанням та охороною земель є цілеспрямованою, корисною, суспільно необхідною державною діяльністю в галузі земельних ресурсів, результатом якої є запобігання й усунення порушень земельного законодавства, а також реальне зміцнення законності в земельній сфері [1].

Загалом, аналізуючи наведену вище думку спеціалістів галузі, можна сміливо заявити, що такого роду контролююча діяльність з боку держави за обігом земель сільськогосподарського призначення і не тільки, покликана забезпечувати гарантії безпеки країни саме у продовольчій сфері, територіальній цілісності та агропромислового секторі економіки, оскільки, земля та її можливості становлять основу для базисного існування країни та її розвитку в цілому.

Основними чинниками збільшення ефективності державного контролю за використанням і охороною земель є чітка правова регламентація, вирішення проблем організації контролю, підвищення ефективності діяльності владних органів у сфері контролю за використанням і охороною земель, взаємодія з іншими правоохоронними органами під час виявлення правопорушень, а також здійснення профілактичних заходів задля уникнення порушень земельного законодавства. Виходом із кризової ситуації, що сталася в державній політиці у сфері контролю за використанням та охороною земель, є збалансування системи владних повноважень у галузі земельних відносин між виконавчою владою та

місцевим самоврядуванням, встановлення комплексної рівноваги та взаємного контролю. Посередником у цих взаємовідносинах був і має залишатися суд [1].

Таким, чином досліджуючи питання фізичних і юридичних осіб як суб'єктів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, варто наголосити, що безпосередній контроль за їх правосуб'єктністю з боку державних органів, органів місцевого самоврядування та нотаріусами, які наділені відповідними повноваженнями, становить вирішальне місце для якісного та законного розвитку даного роду правовідносин.

Оскільки, саме контроль за використанням та охороною земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також щодо здійснення відносно таких ділянок правочинів різного типу, забезпечує збереження та раціональне використання найкращого земельного фонду нашої держави.

Отже, згідно чинних земельних нормативно-правових актів, перевірка набувача або власника включає:

- встановлення особи набувача;
- встановлення кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи;
- перевірку факту перебування набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи під дією спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України «Про санкції» [189];
- перевірку належності набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи [152] до громадянства держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;
- перевірку факту перебування юридичної особи – набувача, утвореної згідно із законодавством України, під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених до переліку держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, сформованого в

порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюдненого на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу [153];

- перевірку факту включення набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції, сформованого Держфінмоніторингом [153] у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України [169];

- перевірку джерел походження коштів набувача або інших активів у разі набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами;

- перевірку факту виділення земельної ділянки сільськогосподарського призначення за рахунок земельної частки (паю) та її розташування стосовно державного кордону України;

- визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України та юридичної особи, учасником (акціонером, членом) або кінцевим бенефіціарним власником якої він є.

Слід зауважити, що з 1 січня 2024 року набув чинності новий етап земельної реформи у сфері продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, який передбачає, зокрема, збільшення граничної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності фізичної особи, а також право набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичним особам приватного права.

Процес встановлення особи набувача чітко прописаний у чинних нормативно-правових актах та здійснюється за такими принципами:

- для фізичної особи – за документами, що підтверджують громадянство України відповідно до Закону України «Про громадянство України» [136, ст.5];

Варто наголосити, що згідно цивільного законодавства, фізичною особою є людина, яка виступає учасником цивільних правовідносин та здатна мати цивільні права та обов'язки [200, ст.21]

--для юридичної особи з метою підтвердження того, що така особа утворена і зареєстрована згідно із законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками якої є громадяни України, - за структурою власності за формою та змістом, визначеними відповідно до законодавства, та, зокрема, за відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань [140].

Згідно норм Цивільного кодексу України, юридичною особою слід вважати організацію, створену і зареєстровану відповідно до чинних правових норм. Така особа наділена цивільною правоздатністю і дієздатністю та може виступати позивачем і відповідачем у суді [200, ст. 80; 140].

Юридична особа приватного права створюється на підставі установчих документів, перелік яких закріплює цивільне законодавство. Юридична особа приватного права може створюватися та діяти на підставі модельного статуту в порядку, визначеному законом [99].

Перевіряючи юридичну особу на можливість бути учасником правочину щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, нотаріус, згідно наданих йому повноважень, може користуватися публічною інформацією, що міститься в офіційних джерелах та документах.

Також, під час проведення перевірки юридичної особи – набувача, нотаріус зобов'язаний:

- установити кінцевого бенефіціарного власника або факт його відсутності;
- отримати відомості, що дають змогу встановити кінцевого бенефіціарного власника (прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові, країну громадянства та постійного місця проживання, дату народження, характер та міру (рівень, ступінь, частку) бенефіціарного володіння (вигоди, інтересу, впливу).

Для того щоб мати змогу отримати повну та достовірну інформацію щодо юридичної особи, яка прагне стати учасником вчинення правочинів щодо

земельної ділянки сільськогосподарського призначення, працівник нотаріальної служби наділений повноваженнями:

- витребувати та отримати від юридичної особи – набувача відомості про структуру власності такої юридичної особи;
- використовувати відомості, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань [160].

Аналізуючи ринок земель сільськогосподарського призначення та правочинів, які на ньому вчинялися суб'єктами речових прав на дані земельні ділянки, за період його існування та враховуючи факт війни в Україні, слід зазначити, що вартість землі підвищилася.

Ще однією із функцій нотаріуса, як суб'єкта, що забезпечує держаний контроль за використанням та охороною земель, з метою визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, здійснюють пошук взаємозв'язків між юридичними особами та їх засновниками (учасниками), кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами), у тому числі кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) засновника, керівниками юридичних осіб в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань [160; 158].

Загалом, розглядаючи сутність контролю за фізичними і юридичними особами, як потенційними суб'єктами речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, слід розглянути думку фахівців галузі про те, що: інструментом державного регулювання земельних відносин нових власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, безперечно, мають бути дані земельного кадастру, на підставі яких державні органи забезпечують диференційоване справляння плати за землю, залежно від якості земельних ділянок та їх розташування, вживають заходи щодо економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам і втрат сільськогосподарського виробництва. Таким чином, успішна реалізація земельної реформи в Україні тісно пов'язана зі станом організації державного земельного кадастру, призначеного

для забезпечення місцевих рад, зацікавлених підприємств, установ, організацій і громадян відомостями про використання земель [59].

Тобто, тісна взаємодія всіх існуючих інститут та структурних елементів, які пов'язують земельні правовідносини, а також належне їх нормативно-правове регулювання, дасть змогу ефективно відбутися земельній реформі та налагодити процес ринку земель сільськогосподарського призначення та інших, не менш важливих процесів, у земельній галузі держави.

На сьогоднішні день, гостро стоїть питання щодо застосування відносно агресора та злочинців, які підтримують його – обмежень у можливості бути учасником правовідносин в нашій країні, тому, нотаріус перевіряє факт застосовування до набувача та до пов'язаних з ним осіб санкцій у вигляді заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, рішення про застосування яких відповідно до Закону України «Про санкції» [189] прийнято Радою національної безпеки і оборони України [187] та введено в дію указом Президента України [5].

Має місце пункт у нормативно-правових актах, що стосуються контролю потенційних учасників правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, де йдеться про те, що: у разі звернення представника фізичної або юридичної особи до нотаріуса щодо набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення перевірка факту застосування санкцій у вигляді заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться щодо фізичної або юридичної особи, в інтересах якої діє такий представник [158].

Таким чином, політика України у сфері ринку земель сільськогосподарського призначення, керується викликами сьогодення і прагне унеможливити участь у даного роду правовідносинах, підсанкційних суб'єктів та не допустити їх до можливості вчиняти правочини відносно ділянок досліджуваної категорії, тим самим запобігти їх участі в питаннях обігу надзвичайно цінних для країни земель.

Ще одним із запобіжних методів з боку держави, відносно небажаних суб'єктів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

є: з метою перевірки належності в учасників (акціонерів, членів) та кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи – набувача до громадянства держави, визнаної Україною відповідно до законодавства державою-агресором або державою-окупантом, нотаріусу подається оригінал або нотаріально засвідчена копія документа, що підтверджує громадянство відповідних осіб [158].

Загалом, варто визнати, що механізм перевірки фізичних і юридичних осіб, як суб'єктів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, вимогам визначених Земельним кодексом України [33], доволі затягує процес перевірки документів, тому існує потреба його як найякіснішої автоматизації та доступності офіційної інформації для нотаріусів, щоб досягти максимального можливого позитивного ефекту від земельної реформи.

З метою перевірки факту включення особи – набувача (кінцевих бенефіціарних власників юридичної особи – набувача) або особи, в інтересах якої діє представник, до переліку осіб, пов'язаних із провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції, нотаріус перевіряє актуальний перелік осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції, розміщений на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу [153; 158].

Ще одним викликом, перед контролюючими органами щодо суб'єктів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є: недопущення зловживань у земельних правовідносинах з боку сумнівних суб'єктів, які займаються шахрайством на міжнародному рівні та відмиванням грошей.

Нотаріус під час перевірки факту реєстрації фізичних та юридичних осіб, під контролем яких перебуває юридична особа – набувач, утворена згідно із законодавством України, перевіряє перелік держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, сформований в

порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України [163], на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюднений на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу [153; 158].

Законодавство України встановлює чіткі вимоги до суб'єктів, які можуть набувати права власності на землі сільськогосподарського призначення. Громадяни України, держава, територіальні громади та визначені юридичні особи мають право набувати ці землі, водночас іноземці та особи без громадянства обмежені в цьому праві до ухвалення відповідного рішення на референдумі. Державні та комунальні підприємства можуть отримувати земельні ділянки у постійне користування для науково-дослідних, освітніх і виробничих цілей, а органи місцевого самоврядування мають повноваження передавати землі в оренду для ведення господарської діяльності [11, с. 18].

Отже, аналізуючи питання щодо фізичних і юридичних осіб як суб'єктів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, можна узагальнити, що метою відкриття ринку ділянок даної категорії, було бажання законотворців надати громадянам та суб'єктам господарювання, можливість вільно розпоряджатися своєю земельною власністю, шляхом вчинення відповідних правочинів та стимулювання аграрного сектору економіки.

При цьому, законотворчими органами враховано моменти щодо запобігання виникнення можливих маніпуляційних схем. Такі контролюючі елементи передбачаються в запровадженні поетапних змін, щодо набуття відповідних можливостей потенційними учасниками правочинів, розтягнутих у часових рамках, а також обмеження щодо площі земель та запровадження вимогливого контролю до можливих суб'єктів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

2.2. Види правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення

З моменту відкриття ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, актуальними для суспільства також стали питання, щодо укладення правочинів відносно ділянок досліджуваної категорії земель.

Згідно чинного цивільно законодавства правочином є: дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Правочини можуть бути односторонніми та дво- чи багатосторонніми (договори). Одностороннім правочином є дія однієї сторони, яка може бути представлена однією або кількома особами. Односторонній правочин може створювати обов'язки лише для особи, яка його вчинила.

Односторонній правочин може створювати обов'язки для інших осіб лише у випадках, встановлених законом, або за домовленістю з цими особами.

Дво- чи багатостороннім правочином є погоджена дія двох або більше сторін. До правовідносин, які виникли з односторонніх правочинів, застосовуються загальні положення про зобов'язання та про договори, якщо це не суперечить актам цивільного законодавства або суті одностороннього правочину [200, ст.202].

Варто зазначити, що в Україні та в сфері її цивільних правовідносин існує презумпція правомірності правочину, якщо його недійсність прямо не передбачається законодавством або судовим рішенням щодо нього.

Керуючись чинними нормативно-правовими актами, варто наголосити, що правочини вважаються дійсними, якщо відповідають таким вимогам:

- їх зміст не суперечить вимогам законодавства України, інтересам суспільства його моральним засадам та інтересам держави [83],
- особа, яка вчиняє правочин, наділена належним обсягом цивільної дієздатності,
- волевиявлення учасника вчинити відповідний правочин є вільним і відповідає його внутрішній волі,

- форма правочину, що вчиняється відповідає вимогам законодавства,
- він спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним,
- правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей [200].

Загалом, правочини у сфері обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, являють собою юридичні факти, які виникають на підставі вольової дії суб'єктів цивільного права, що характеризуються внутрішнім та суб'єктивним рішенням їх учасників щодо їх вчинення, що у свою чергу, породжує юридично значимі наслідки.

Розглядаючи види правочинів, що можуть вчинятися відносно земельних ділянок сільськогосподарського призначення, то згідно Земельного кодексу України ними є: земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності можуть бути відчужені лише за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання (догляду), спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу чи шляхом їх передачі у довірчу власність (у разі якщо відповідно до закону право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється), чи шляхом звернення стягнення на них [33, ч.3 ст.131].

Такими, що найчастіше використовуються на практиці відносно земельних ділянок сільськогосподарського призначення є договори: купівлі-продажу, дарування, користування, які передбачають у собі: оренду, суперфіцій, емфітевзис, заставу тощо.

Укладення такого роду договорів відбувається на основі цивільно-правових норм з урахуванням положень земельного законодавства.

Для того щоб земельна ділянка сільськогосподарського призначення, могла бути предметом договору купівлі-продажу, її правовий статус має відповідати вимогам встановлених законодавством: наявність кадастрового номера та належно зареєстроване право власності щодо неї.

Процедура купівлі-продажу земельних ділянок та прав на них є основним функціональним елементом ринку земель, який попри військову агресію на території України достатньо активно функціонує і є предметом прискіпливої уваги як в межах країни, так і на Європейському просторі. Адже саме євроінтеграційний курс України обумовив відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні [203].

Таким чином, можна говорити про те, що земельна реформа, яка відбувається в Україні має на меті також, показати європейському суспільству, що наша політика направлена на цілеспрямовану відмову від будь-яких обмежень, що стосуються суб'єктів господарювання та фізичних осіб у сфері агропромислового виробництва та ведення бізнесу. За сприятливих умов це допоможе зацікавити іноземних інвесторів у можливості залучення їх інвестиції в нашу економіку.

Якщо дослідити цивільне законодавство щодо характеристики договору купівлі-продажу, то так як земельна ділянка є майном, відповідно: за договором купівлі-продажу земельної ділянки одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати земельну ділянку у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму [200, ст.656].

Слід зазначити, що залежно від форми власності, існує два можливих варіанти щодо реалізації суб'єктами речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а саме можливого права щодо їх продажу:

- за допомогою цивільно-правових договорів [33, Глава 20],
- продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах [33, Глава 21].

Предметом договору-купівлі продажу може бути земельна ділянка будь-якого цільового призначення, так як право купувати та продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадяни України отримали з 1 липня 2021 року, а юридичні особи з 1 січня 2024 року із закінченням дії мораторію на їх продаж. Мова йде про земельні ділянки, які призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та виділені в натурі

власникам земельних часток (паїв) для особистого селянського господарства, або які є земельною часткою (паєм).

Якщо говорити про здійснення правочину купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власником то, керуючись чинним цивільним та земельним законодавством, можна виділити такі етапи:

- підготовка документів, які засвідчують право на відповідну земельну ділянку сільськогосподарського призначення;
- пошук на неї зацікавленого покупця;
- вибір нотаріуса згідно вимог законодавства;
- укладення договору купівлі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення та засвідчення даного правочину нотаріально з дотримання усіх процедур та правил про перехід права власності.

Для того щоб даний правочин відбувся, суб'єкти його вчинення повинні бути наділені відповідною правосуб'єктністю, а земельна ділянка сільськогосподарського призначення має відповідати вимогам, передбачених Земельним кодексом України [33, ст. 79-1].

Якщо такі вимоги не дотримані, то відповідна земельна ділянка сільськогосподарського призначення не може бути об'єктом вчинення правочину щодо її купівлі-продажу.

Таким чином, якщо земельна ділянка сільськогосподарського призначення належним чином зареєстрована в Державному земельному кадастрі [137] і це підтверджується наявністю в неї кадастрового номера, а відповідне право власника на неї зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [139], продавець може вільно вчиняти щодо неї будь-якого роду правочини. Особливе значення у процесі формування земельних ділянок має їх державна реєстрація, зокрема присвоєння кадастрового номера, який надає ділянці унікальний правовий статус [12, с. 154].

Для того, щоб правочин щодо купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення міг відбутися, сторони повинні підготувати

відповідні документи, які посвідчують права осіб щодо земельної ділянки та особисті документи сторін угоди:

- витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно – для підтвердження права власності на земельну ділянку [22; 25];

- витяг з Державного земельного кадастру [137], який містить основні характеристики земельної ділянки, та, основне – її кадастровий номер;

- технічна документація щодо формування земельної ділянки (проект відведення, технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки) в натурі;

- документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

- документи, що посвідчують особи сторін угоди (для фізичних осіб – паспорти, для юридичних осіб – установчі документи) та реєстраційні номери облікових карток платників податків;

- документи для визначення ціни земельної ділянки (витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку, звіт з експертної грошової оцінки) – обов'язково при відчуженні земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

- у разі купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення – документи, що підтверджують джерела походження коштів (інших активів) покупця [203].

Аналізуючи чинне земельне законодавство та норми цивільного права, які регулюють питання виникнення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можна зазначити, що законодавець орієнтує потенційних покупців, для досягнення своїх цілей шляхом використання договору-купівлі продажу, як інструменту для реалізації задуманого, так як це найбільш поширена та зрозуміла правова форма набуття земельних ділянок у власність.

Як узагальнюють науковці: особливість відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення за договором купівлі-продажу полягає, по-перше, в тому, що його потенційним учасником виступає передовсім особа, яка має переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, по-друге, закріплені законодавством особливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу зумовлюють необхідність перевірки нотаріусом передбачених законом обмежень та встановлення права конкретного суб'єкта на набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення [41].

Аналіз чинного законодавства висвітлює умову, згідно якої, нотаріус, який буде здійснювати перевірку суб'єктів вчинення правочину щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення та подальше оформлення відповідної цивільно-правової угоди між ними, не може бути будь-ким на вибір.

Це має бути відповідний фахівець, залучення якого обумовлюється територіальним принципом: або дією його юрисдикції, яка має поширюватися на місце знаходження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, або за місцем реєстрації однієї із сторін договору.

Варто наголосити, що згідно умов, передбачених чинним законодавством України, оплата за договором купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, відбувається в безготівковій формі.

Що стосується вартості та механізму її встановлення, то існує нормативно передбачене законодавством обмеження, яке наголошує, що ціна земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не може бути нижчою за встановлену їх нормативу грошову оцінку.

Дані про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення оприлюднюються на сайті Державної служби України з питань геодезії картографії та кадастру [141].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності [179; 180; 151; 185; 132].

Таким чином, щоб набути земельну ділянку сільськогосподарського призначення за договором купівлі-продажу у власність, потенційний покупець, так як даний вид правочину є відплатним, має підтвердити джерело походження коштів або інших активів, за рахунок яких він хоче набути для себе право власності на відповідну ділянку землі.

Також, варто розглянути альтернативу актуальним видам правочинів, що вчиняються щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Одним із способів набуття права власності на земельні ділянки даної категорії – є земельні торги, що становлять собою конкурентний спосіб укладення договорів.

Науковці галузі зауважують з цього приводу: з'явилася можливість вчиняти договори та інші правочини в електронній формі, яка передбачає фіксацію умов угоди не на папері, а за допомогою електронних документів, ознайомлення з якими обов'язково має супроводжуватися використанням спеціального обладнання [19; 145].

Як правило, такий спосіб укладення договорів, має на меті посприяти отриманню максимально можливої ціни за відповідну ділянку землі та звести між собою потенційних суб'єктів, які ще не досягли вартісної домовленості щодо вчинюваної угоди.

Земельний кодекс України передбачає можливість здійснення такого роду торгів та встановлює особливе правове регулювання, яке сприяє організації та проведенню, а також регламентує весь їх хід [33, Глава 21].

Відповідно до земельного законодавства, яке регламентує дане питання, порядок проведення земельних торгів, визначений Земельним Кодексом України, є обов'язковим у разі, якщо на земельних торгах здійснюються: продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності [33, ст. 135].

Якщо говорити про описану вище форму, реалізації суб'єктами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, своїх законних речових прав, то торги, як інструмент їх вчинення, виглядають досить інноваційно та становлять дієву альтернативу відносно стандартних угод.

Зміст земельних торгів закріплено у Земельному кодексі України та полягає у наступному: земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної (суборендної) плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів [33, ст.135].

Місцем проведення торгів є чітко регламентована законодавством платформа, яка є власністю держави та модерується нею: земельні торги проводяться в електронній торговій системі, адміністратором якої є визначений Кабінетом Міністрів України суб'єкт господарювання державного сектору економіки [33, ст.135; 103].

Земельна ділянка сільськогосподарського призначення або права на неї, продаж якої відбувається на земельних торгах, проходить свого роду, багатофакторний та конкурентний відбір, тим самим, стаючи об'єктом вибору для різних потенційних покупців, які через свою зацікавленість, формують її вартість.

Після початку повномасштабного вторгнення росії на певний час було зупинено проведення земельних торгів щодо передачі прав оренди, емфітевзису земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності, однак вже восени 2022 року їх проведення відновлено, що сприяло загальному пожвавленню ринку землі [55].

Загальновизнаним є той факт, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для країни, становлять основу аграрного сектору економіки та функціонування її сільськогосподарського виробництва. Із значним територіальним обмеженням земельних ділянок даної категорії, що стало наслідком окупаційних дій агресора, актуальними стають питання набуття прав власності та вчинення різного роду правочинів щодо них.

Якщо, в загальному, характеризувати електронні торги земельними ділянками сільськогосподарського призначення, як різновид можливих методів укладення різного роду правочинів щодо них, виділяють такі їх етапи:

- підготовчий етап – на даному етапі організатор торгів, проводить підготовку лотів до їх проведення, яка згідно чинного земельного законодавства, зокрема, передбачає: виготовлення та затвердження у встановленому законодавством порядку документації із землеустрою (у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру [137]); державну реєстрацію земельної ділянки; державну реєстрацію речового права на земельну ділянку; отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї [179]; проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [179], встановлення стартового розміру плати за користування земельною ділянкою на умовах суборенди, що не може бути меншим за розмір орендної плати, визначений договором оренди земельної ділянки [106]; визначення дати проведення земельних торгів та інше [33, ст.136].

Аналізуючи дані положення земельного законодавства, які регламентують процес проведення підготовки до земельних торгів, хочеться наголосити, що законодавством максимально деталізовано та зроблено доступним механізм їхнього запуску зацікавленими суб'єктами.

Отже, якщо при укладенні такого роду правочинів не має протиріч із чинними нормами права, які встановлюють порядок проведення земельних торгів та вимоги до суб'єктів, як учасників описуваного процесу, загалом, електронні торги як місце укладення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення – є досить відкритим, зручним форматом, що нейтралізує можливі спекуляції відносно ціни на об'єкт торгу та забезпечує відкритість процесу.

- організаційний етап – загалом, на даному етапі, організатор земельних торгів через особистий кабінет публікує в електронній торговій системі

оголошення про проведення земельних торгів, до якого додаються документи та матеріали на лот (документація), що підтверджують виконання вимог, передбачених земельним законодавством [33, ст. 137].

Варто наголосити, що інформація щодо кожного лота, що виставлятиметься на торгах, розміщується окремо, виходячи з того, що один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї. У цей період також проводиться реєстрація учасників, які прагнуть взяти участь у торгах.

Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, подає через особистий кабінет в електронній торговій системі:

заяву про участь у земельних торгах, підписану кваліфікованим електронним підписом [144];

2- для юридичної особи – копію витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань [140] або копію документа про реєстрацію у державі її місцезнаходження, засвідчену згідно із законодавством держави його видачі, перекладену українською мовою, інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу, інформацію про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і про причину його відсутності;

3- для громадянина України, фізичної особи-підприємця – копію довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків [154] або копію паспорта;

4- документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків), а в разі проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення – документи, що підтверджують сплату таких платежів з рахунку особи, яка бажає взяти участь у торгах, відкритого в українському або іноземному банку [33, ст.137].

Саме на цьому етапі сторона правочину купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, має подати через особистий кабінет в електронній торговій системі документи, що підтверджують її відповідність вимогам, які встановлені законодавством щодо можливості брати в них участь.

- етап проведення земельних торгів – земельні торги проводяться в електронній торговій системі в режимі реального часу в мережі Інтернет. Будь-який користувач мережі Інтернет має можливість спостерігати за ходом земельних торгів у режимі реального часу. Відомості про учасників торгів не підлягають розголошенню до завершення торгів [33, ст.137].

Слід зазначити, що така деталізація та відкритість даного процесу укладення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, націлена на гарантування прозорості їх здійснення, унеможливлення виникнення корупційних схем та створення здорового конкурентного середовища при здійсненні такого роду угод.

Форма аукціону, яка використовується при укладенні правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, за допомогою земельних торгів, сприяє запропонувати продавцю найкращі умови та ціну за конкретну ділянку землі.

- етап формування результатів – за результатами проведеного аукціону, відбувається формування відповідного протоколу та укладення договору щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Відповідно до норм чинного земельного законодавства, протокол про результати земельних торгів, формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення торгів в електронній формі.

Він обов'язково повинен містити такі дані:

- 1) відомості про земельну ділянку;
- 2) кількість та відомості про учасників земельних торгів;
- 3) стартова ціна продажу земельної ділянки, права емфітевзису, суперфіцію або стартовий розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою;

4) ціна за земельну ділянку, прав емфітевзису, суперфіцію або розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою, запропоновані переможцем земельних торгів та іншими учасниками, або інформація про те, що земельні торги закінчилися без визначення переможця;

5) найменування (для юридичної особи), прізвище, власне ім'я, по батькові (для фізичної особи) переможця земельних торгів;

6) інформація про авторизований електронний майданчик, через який переможцем земельних торгів придбано земельну ділянку або право на неї [33; ст.137].

Таким чином, підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, виступає, згаданий вище та відповідно оформлений – протокол земельних торгів. На його підставі, у письмовій формі та нотаріально засвідчено – укладається відповідний правочин щодо визначеної земельної ділянки, що продається.

Законодавчо визнане право на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, отримане в результаті проведення електронних торгів, виникає з дня державної реєстрації даного юридичного факту, у порядку передбаченому діючим законодавством України.

Загалом, можна зазначити, що процедура продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення на електронних земельних торгах – процесуально складніша і триваліша по часових рамках, ніж можливий варіант її продажу на підставі цивільно-правової угоди за участю нотаріуса.

Однак, прозорість та присутність конкурентних складових при продажі земельної ділянки сільськогосподарського призначення на торгах, викликає у потенційних учасників довіру, що угода відбуватиметься на законних підставах і, як наслідок, її результати будуть офіційними, а умови укладення договору – найоптимальнішими.

Поряд із правочином купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не менш популярним та важливим для учасників земельних правовідносин – є договір дарування.

Відповідно до норм цивільного законодавства: за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.

Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування [200, ст. 717].

Варто зазначити, що стосується земельних ділянок як дарунку за договором дарування, тут присутні суб'єктивні особливості, які полягають у тому, що за даним правочином, можуть бути передані земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише на користь:

- іншого з подружжя;
- родичів (дітей, батьків, рідних (повнорідних і неповнорідних) братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи).

Такі суб'єктивні обмеження щодо правочину дарування не поширюються, якщо мова йде про:

- земельні ділянки несільськогосподарських угідь (крім земельних ділянок під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок);
- земельні ділянки для садівництва.

Процедура укладення договору дарування земельної ділянки сільськогосподарського призначення полягає в тому, що учасники земельних відносин, які мають у власності земельну ділянку сільськогосподарського призначення, можуть скористатися своїм правом власності та подарувати ділянку на користь іншого з подружжя чи родичів, шляхом укладення договору дарування відповідно до цивільного законодавства України [200].

Цивільний кодекс України передбачає, що договір дарування нерухомої речі, а земельна ділянка сільськогосподарського призначення підпадає під таку ознаку, укладається у письмовій формі та нотаріально посвідчується [200, ст.719].

На рівні із правочинами щодо купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення та іншими договорами про відчуження

майна, договір дарування вчиняється лише в певному нотаріальному окрузі, а саме: здійснюється за місцезнаходженням такого майна або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї із сторін відповідного договору [171].

Такий законодавчо закріплений підхід до процедури вчинення реєстраційно-нотаріальних дій, засвідчує всю важливість, яку несе в собі земельна ділянка сільськогосподарського призначення як об'єкт правочину дарування і відповідне нерухоме майно її законного власника.

Під час посвідчення договору дарування земельної ділянки сільськогосподарського призначення нотаріус має перевіряти дотримання вимог щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа. Така перевірка здійснюється з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [22], Державного земельного кадастру [137] та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань [140].

Слід наголосити, що роль нотаріуса у вчиненні правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення є дуже значущою.

Оскільки, законодавством встановлено, що якщо за результатами визначеної перевірки, нотаріусом виявлено невідповідності нормативно-правовим вимогам у діях чи правомочностях сторін, то у посвідченні запланованої ними угоди – відмовляє.

Враховуючи наведені особливості вчинення правочинів та їх види, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можна узагальнити, що земельні ділянки даної категорії, являють собою природний ресурс, що належить відповідному суб'єкту земельних правовідносин та може переходити до іншого зацікавленого суб'єкта, який прагне їх отримати, відповідно до процедур, регламентованих цивільним та земельним законодавством та, прийнятих на їх виконання, нормативно-правовими актами.

Неменш популярними серед видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення є договори користування:

- договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [173, ст.13].

Варто зазначити, що на сьогоднішньому етапі розвитку земельних правовідносин у зв'язку із ситуацією, що склалася в нашій країні, через військовий напад агресора, досліджувана сфера правовідносин зазнала форс мажорного дерегулювання на підставі Закону України «Про правовий режим воєнного стану» [182].

Термінові вказівки та зобов'язання нормативного характеру у сфері земельних правовідносин, торкнулися і питання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, про що йдеться в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [122] та визначають особливості регулювання земельних відносин на час його дії.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку [173, ст.16].

Слід підкреслити, що вимушені законодавчі зміни до земельного законодавства України, покликані забезпечити максимально раціональне, цільове використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах оренди, а також прискорити їх передачу орендарю та спростити процедуру їх пролонгації, з метою стабілізації продовольчої безпеки країни.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування [173, ст.16].

Вивчаючи питання видів правочинів, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, з метою розуміння всієї картини трактування відповідних понять, слід також звернутися до наукового визначення деяких з них, наприклад, наукові джерела договір оренди земельної ділянки висвітлюють як: двосторонній правочин, за яким власник або уповноважена ним

особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення [14].

Загалом, можна підсумувати, що на договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, поширюється дія цивільного законодавства, яке також закріплює керівні положення щодо інших видів договорів.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права [173, ст.19].

Якщо розглянути питання тривалості дії даного правочину, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, то саме сталість правовідносин між їх учасниками є тим інструментом, що сприяє продовженню відносин оренди з особами, що належним чином виконують свої обов'язки.

Переважне право орендаря на укладення нового договору оренди земельної ділянки є важливою запорукою стабільності відносин користування землею і сприяє продовженню договірних відносин з особою, що належно виконує свої зобов'язання [15]

Вцілому, розглядаючи договір оренди, як один із видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, варто зазначити, що основою його правового регулювання є цивільне законодавство, у більшій мірі ніж земельне. Оскільки, метою оренди – є використання корисних можливостей ділянки і отримання матеріальної вигоди із цього процесу.

З цього приводу науковці зазначають: цивільним та господарським законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо договору оренди земельної ділянки, а земельним – закріпити правила про обмеження прав власників та користувачів земель у процесі їх використання з огляду на необхідність використання земель за цільовим призначенням, збереження якісних характеристик земель, інженерних та комунікаційних мереж, які розташовані в межах відповідних земельних ділянок [201].

Земельна ділянка сільськогосподарського призначення, як об'єкт щодо якого вчиняються правочини, має особливе правове становище серед нерухомого майна, тому регулювання правовідносин, які торкаються її правового режиму, різного роду галузевим законодавством, вказує на її важливість для суспільних відносин.

При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), не може бути меншим як 25 років [124].

Таке законодавче фіксування термінів, щодо окремих видів договорів оренди земельних ділянок, можна пояснити реалізацією засад захисту прав учасників правочину та унеможливлення зловживання становищем однією стороною над іншою.

При передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 10 років [173; 94].

Як зазначалося вище, законотворчим органом було прийнято ряд змін, у зв'язку із запровадженням воєнного стану в країні [182], які стосуються оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, у певній мірі, вони торкнулися питання зміни правового порядку укладення, реалізації та припинення даних видів правочинів.

Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку земельну ділянку в оренду на строк, передбачений чинним законодавством, без права на поновлення договору оренди землі [110].

Розглянуті вище характеристики даного виду правочинів, а також додаткові норми, які прийняті у період дії воєнного стану, вказують на можливу перевагу суспільних інтересів над приватними під час укладення та реалізації договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки, існують ситуації, коли принцип свободи описаного договору обмежується.

Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України [164].

Особливого значення договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення набуває у період воєнного стану, адже забезпечення використання за призначенням максимальної кількості таких земельних ділянок на умовах оренди є запорукою продовольчої безпеки нашої держави у воєнний час [17].

Отже, даний вид правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення є досить поширеним явищем серед учасників земельних правовідносин і, до моменту зняття мораторію на продаж земельних ділянок даної категорії земель, лідирував серед аграріїв.

На сьогоднішньому етапі існування ринку земель в Україні, слід враховувати зміни, які привнесла війна у всі сфери правовідносини, у тому числі й у питаннях вчинення правочинів оренди земель, як от: запровадження автоматичного поновлення договорів на використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Основою правового регулювання використання земель, безперечно, завжди виступатиме їх функціональне призначення з огляду на ті особливості, які визначають сприйняття землі як територіальної бази, що утворює сферу життя людини та є умовою функціонування всього біорізноманіття [42].

Також, поряд із популярними, серед землекористувачів та власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, правочинів щодо переходу прав, практикують, окрім оренди, ще такі договори користування:

- договір емфітевзису, як договір користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, передбачає, що власник земельної ділянки

зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві здійснювати його права, а землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом, ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації [33, ст.102];

Таким чином, можна узагальнити, що емфітевзис, як договір користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, практичний у своєму застосуванні для власників відповідних ділянок, які прагнуть залучити належну їм плоду земель до виробництва сільськогосподарської продукції, але самі такої можливості не мають, тому передають відповідні права у користування зацікавленим учасникам даного виду правочину.

До цього цивільно-правового інституту вдаються великі землевласники, які самі не спроможні обробляти свою землю і водночас не бажають позбавлятися права власності на неї. У таких випадках можна, звичайно, передати землю в оренду. Проте оренда землі – це договір, який у будь – який час може розірвати одна зі сторін. Для користувачів необхідний більш надійний спосіб користування, який би меншою мірою залежав від свавілля землевласника. Таким інститутом і став емфітевзис – право користування землею для сільськогосподарських потреб [13].

Отже, договір емфітевзису, як різновид правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, являє собою альтернативний варіант заміни договору оренди, так як має переваги над останнім, у зв'язку з відсутністю значного регулювання даного інструменту в національному законодавстві.

- договір суперфіцію являє собою правочин, де користуючись земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, інші

платежі, встановлені законом, а також використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням [33, ст.102].

Як вважають дослідники даного поняття: суперфіцій виступає правом користування чужою земельною ділянкою з метою забудови. Деякі положення суперфіція визначаються нормами Земельного та Цивільного кодексу України, однак на законодавчому рівні вони не є досконалыми. Договір суперфіцію підлягає обов'язковій державній реєстрації. Суб'єктами суперфіцію виступають: власник земельної ділянки, наданої для забудови та землекористувач – особа, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для забудови [4].

Таким чином, емфітевзис і суперфіцій виникають на підставі укладених договорів між власником відповідної земельної ділянки та зацікавленою стороною, яка прагне користуватися такою ділянкою для задоволення власних потреб. Порядок укладення таких правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення регулюється нормами статей цивільного та земельного законодавства.

Згідно положень Земельного кодексу України: у заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законом, а також права на них – право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законодавством [33, ст. 133].

Даний вид правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення є досить специфічним, тому, учасникам такого роду договорів важливо дотримуватися законодавства при їх укладенні та враховувати, що застава на ділянку землі даної категорії має свої особливості.

Як зазначають фахівці галузі: використання земель сільськогосподарського призначення, як предмета іпотеки обмежене лише сферою банківського кредитування. Крім того, у випадку звернення стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, банк як іпотекодержатель не зможе отримати її у свою власність з метою виконання іпотекодавцем основного

(кредитного) зобов'язання. Це обумовлено тим, що відповідно до Земельного кодексу України набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, та юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва [63; 33].

Таким чином, розглядаючи питання видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах заняття мораторію на продаж ділянок даної категорії, можна говорити про те, що земля стала свого роду інвестиційним об'єктом, при цьому має значно кращі перспективи ніж звичайна нерухомість, оскільки, її вартість тільки зростатиме, а головне – має значно нижчі ризики руйнування.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою усіх співвласників. Передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості). Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки [33, ст.133], діяльність яких відповідає вимогам чинного законодавства України.

Порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається чинним законодавством [33; 168; 114].

Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що існує достатня кількість видів правочинів, щодо можливих розпоряджень власниками своїми земельними ділянками сільськогосподарського призначення, укладення яких здійснюється з врахуванням законодавчо встановлених вимог та передбачених обмежень.

Фахівці у сфері земельних правовідносин наголошують на тому, що законодавець має забезпечити таке функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, яке б гарантувало фізичним та юридичним особам – суб'єктам вітчизняного агробізнесу справедливу та прозору конкуренцію за доступ до землі, використовуючи механізм земельно-правових

обмежень та створюючи умови для унеможливлення порушень законодавства про обіг сільськогосподарських земель [41].

Отже, договірні відносини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення відіграють важливу роль у суспільстві та економіці країни. Кожен із їх видів, дає змогу у повній мірі реалізувати власниками земельних ділянок та зацікавленими сторонами, свої права та можливості, залежно від ситуації.

Тому, законодавче регулювання питань, пов'язаних із видами правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, має бути чітким, систематизованим та однозначним, щоб зацікавлені сторони ясно і повно усвідомлювали їх зміст та розуміли, які для них можуть настати наслідки після підписання відповідних угод.

Також, слід зазначити, що земельні торги, як майданчик для проведення різного роду правочинів щодо земельних ділянок даної категорії, виступає досить ефективним засобом їх прозорого продажу та забезпечує протидію корупційним схемам у сфері переходу прав на землю та прав користування нею.

Отже, процедура купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а також інші види правочинів, які можна вчиняти щодо неї – є багатофакторним процесом, який розлого регулюється законодавством України, однак, для пересічних громадян не завжди легко зорієнтуватися в правовому полі, що регулює дані відносини та обрати самостійно для себе можливий та найкращий варіант реалізації своїх прав.

Достатня прозорість процесів, які забезпечує держава серед такого роду правовідносин, як процедура вчинення та законодавче оформлення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, якісно впливає на довіру їх укладення як серед учасників національного ринку так і потенційних міжнародних інвесторів.

2.3. Зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Земельне законодавство України чітко встановлює поняття змісту правочинів про перехід права власності на земельні ділянки та передбачає, що дані угоди укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються [33, ст.132].

Поряд з цим, Земельний кодекс України встановлює, що існує спеціальний порядок набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в умовах функціонування ринку даних земель [33, ст.130].

Варто наголосити, що з початком січня 2024 року в Україні остаточно знято мораторій на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення.

Юридичні особи набули прав отримувати у власність сільськогосподарські землі, а власники земельних ділянок даної категорії – вільно розпоряджатися своїм активом. Варто зазначити, що мова йде про юридичних осіб, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України або держава та територіальні громади.

Згідно нормативно-правових актів, які регулюють договірну сферу правовідносин щодо ринку земель сільськогосподарського призначення, правочини, зміст яких пов'язаний з переходом права власності від одного суб'єкта до іншого (купівля-продаж, дарування), характеризуються такими істотними умовами:

- а) назва сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);

- е) договірна ціна;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку [33, ст.132; 84].

Слід зазначити, що дієве та ефективне законодавство, яке регулює ринок землі, становить собою основу для позитивного економічного зростання та сприяє розвитку і кількості укладених правочинів, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Вивчення питання змісту правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, потребує розгляду договірних обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів.

Законодавчою практикою такі обов'язки умовно поділяються: на істотні (обов'язкові) та факультативні (додаткові).

Як приклад, істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату [33; 173].

Тому, можна говорити про те, що для того, щоб у подальшому не виникало у сторін правочинів, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, конфліктних ситуацій, вони повинні розуміти, що собою являє відповідний договір та яким має бути, його законодавчо передбачений зміст, як приклад, можна звернутися до типових форм, які передбачені законодавством [165].

Оскільки, при не дотриманні умов договору, форми його вчинення та змісту, які закріплені чинним законодавством, він може бути визнаний судом недійсним [69; 65; 73].

Факультативні (додаткові) обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів – це така необхідна поведінка зобов'язаних суб'єктів,

досягнення згоди щодо її виду та міри, яка не впливає на факт укладення земельно-правових договорів, але яка не може суперечити вимогам законодавства.

Розглядаючи питання змісту правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, варто підкреслити, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту їх державної реєстрації.

Цивільне законодавство України закріплює визначення, згідно якого: зміст правочину не може суперечити Цивільному кодексові України, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам [200, ст.203].

Таким чином, однією з ключових умов для укладення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, є визначення переліку істотних умов договору, яким сторони мають надати належної форми – прописати в угоді, щоб у подальшому не виникало суперечностей із чинним українським законодавством та їх особистими домовленостями, а їх розуміння було чітким та однозначним і не підлягало сумнівам.

Оскільки, зловживання формулюванням якісного змісту правочинів, призводить до небажаних наслідків і сторони змушені звертатися до суду для вирішення конфліктних ситуацій.

Як наголошують фахівці галузі: земельне та аграрне законодавство України містить у собі приписи щодо існування спеціальної правосуб'єктності фізичних осіб як передумови отримання (придбання) ними права власності на землі сільськогосподарського призначення. Такими необхідними елементами аграрної правосуб'єктності є достатній досвід роботи у сільському господарстві або необхідна сільськогосподарська кваліфікація [198].

Наразі дана спеціальна правосуб'єктність в значній мірі переглянута не тільки щодо земель товарного сільськогосподарського виробництва, отримувачами яких були селяни, але і щодо земель фермерського господарства, оскільки правочин з придбання земельної ділянки фермерського господарства

може бути вчинений у складі купівлі фермерського господарства як цілісного майнового комплексу.

Лише чітке дотримання законодавчо встановлених норм, гарантує визнання правочину чинним і, тим самим, породжує настання для його учасників відповідних прав та обов'язків.

Правочин може вчинятися усно або в письмовій (електронній) формі. Сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом [200, ст. 205].

Якщо говорити про укладення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення та їх змісту, то наявність істотних умов в даних угодах, мають вирішальне значення для встановлення факту домовленості між сторонами.

Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах (у тому числі електронних), у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони, або надсилалися ними до інформаційно-комунікаційної системи, що використовується сторонами. У разі якщо зміст правочину зафіксований у кількох документах, зміст такого правочину також може бути зафіксовано шляхом посилання в одному з цих документів на інші документи, якщо інше не передбачено законом [200, ст.207; 146; 119; 98].

Загалом, досліджувані законодавчі норми вказують, що якщо зміст відповідного правочину щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, суперечитиме або не відповідатиме вимогам, які воно закріплює, то таку угоду буде визнано недійсною, а в її державній реєстрації буде відмовлено.

Правочин, який вчиняє юридична особа, підписується особами, уповноваженими на це її установчими документами, довіреністю, законом або іншими актами цивільного законодавства [200, ст.207; 120]

Зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розкривається при їх конкретному розгляді. Наприклад, науковці вбачають, що: зобов'язання із купівлі-продажу є найбільш застосовані у цивільному обороті. За своєю правовою характеристикою договір купівлі-

продажу є консенсуальним, двостороннім (взаємним), відплатним. Його мета полягає в оплатному відчуженні майна (товару) від однієї сторони та переданні його у власність іншій стороні. На сучасному етапі оновлення цивільного законодавства характерним є пошук моделей правового регулювання договірних зобов'язань, в тому числі й купівлі-продажу. Вбачається корисним прийняття спільних європейських норм та принципів у сфері купівлі-продажу, що надасть можливість створення європейської соціальної моделі, яка позиціонуватиметься як ідеал справедливості, зокрема для забезпечення захисту споживачів та малого бізнесу в цілому [62].

Купівля-продаж – як вид найбільш вчинюваних правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, один із топових інститутів цивільного права, є універсальною формою опосередкування торгово-грошових відносин. Тому, зміст даного договору найбільш повно висвітлює суть і значення, які хотів закласти законодавець, встановлюючи вимоги до форми і змісту відповідних угод.

Науковці, коментуючи норми цивільного законодавства наголошують на тому, що: виконання договору купівлі-продажу земельної ділянки є основним обов'язком сторін угоди. Сторонами договору є продавець і покупець. Зобов'язаннями сторін є наступне:

- обов'язки та права продавця: продавець зобов'язується надати повну інформацію про земельну ділянку, а саме засвідчити те, що він має в особистій власності земельну ділянку, на яку не претендують сторонні особи. Продавець повинен передати земельну ділянку в певний термін, а також в належному стані. Продавець також має такі права, як: вимагати внесення повної плати вартості землі; здійснювати контроль за охороною та цільовим використанням територій; вимагати дотримання правил використання ділянок [50].

Суб'єкти, які прагнуть укласти відповідний договір щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, для ліквідації можливих негативних наслідків, повинні вивчити та проаналізувати конкретне законодавство, яке

регулює дану сферу правовідносин, а також, документи, отримані від іншої сторони, щодо умов, які ними мають бути погодженні під час укладення угоди.

- обов'язки та права покупця: покупець зобов'язується засвідчити про те, що він повідомлений про всі нюанси майбутньої угоди, а також зробив детальний огляд ділянки. Покупець землі зобов'язується використовувати ділянку відповідно до цільового призначення, забезпечувати утримання майна, використовувати землю після проходження процедури державної реєстрації, дотримуватися всіх межових знаків [50]

Загалом, якщо в учасників земельних правовідносин, виникає бажання укласти правочин щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, їм необхідно уважно підійти до питання його змісту та істотних умов конкретно вибраного правочину.

Договір купівлі продажу земельної ділянки - це певний різновид цивільно-правового договору продажу нерухомості, за яким продавець повинен передати у власність покупця не обмежену в обороті ділянку землі, цільове призначення та дозволене використання якої передбачає здійснення на ній певної діяльності, а покупець, у свою чергу, повинен вчасно надати заздалегідь обумовлену плату і прийняти дану земельну ділянку. За юридичною характеристикою даний договір є оплатним, двостороннім, консенсуальним. Договір купівлі продажу земельної ділянки передбачає такі правовідносини між сторонами, за яких продавець зобов'язується передати земельну ділянку у власність іншого покупця. Обов'язком покупця є дії щодо прийняття земельної ділянки та сплати за неї певної грошової суми (ціни). Ці умови становлять основний зміст договору, що розглядається [194].

Таким чином, можна зауважити основні вимоги до змісту правочинів щодо купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- укладається у письмовій формі,
- містить повну та перевірену нотаріусом інформацію про продавця та покупця ділянки,

- офіційні дані про об'єкт правочину- земельну ділянку відповідної категорії: її межі, площу, призначення та інші законодавчо встановлені характеристики,
- обов'язковими є наявність умов про ціну, спосіб оплати та строк виконання правочину,
- підписується обома сторонами і цей факт засвідчується відповідним нотаріусом.

Тому, слід наголосити, що одним із головних нюансів, при оформленні договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення – є відповідність договору законодавству, тобто його зміст має співпадати із нормативно закріпленими вимогами [207].

Як зазначають дослідники галузі, у разі, якщо виникають конфліктні ситуації, які стосуються факту укладення договору, його змісту та законності, то: саме письмові докази мають ключове значення при встановленні тих чи інших фактів, пов'язаних з порушенням істотних умов договору, а відтак, збільшують шанси на отримання позитивного судового рішення в земельно-правовому спорі [49].

Зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, також передбачає, що набуваючи відповідне право на земельну ділянку, громадянин отримує комплекс земельних прав та обов'язків, які стають змістом його права власності на відповідну площу землі.

Правомочності власника земельної ділянки відповідної категорії закріплено у законодавстві:

- продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність;
- самостійно господарювати на землі;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію [130];
- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди [33, ст.90].

Аналізуючи наведені вище правомочності, можна узагальнити, що вони у більшій мірі стосуються власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

На сьогоднішній день право власності на майно, у тому числі земельні ділянки, передбачає три складові: володіння, користування, розпорядження ним [200, ст.410].

Однак, що стосується земельних ділянок сільськогосподарського призначення, то не кожна з можливих, наданих законодавством правомочностей власника відповідної ділянки, може бути ним використана, через наявність певних обмежень, закріплених Перехідними положеннями Земельного кодексу України та супутніми нормативно-правовими актами [33].

Поряд з цим, науковці наводять своє бачення ситуації, щодо повноти наданих, чинним українським законодавством, правомочностей відповідних власників земельних ділянок.

Права власника земельної ділянки не є абсолютними з огляду на те, що:

1. набуття земельної ділянки у приватну власність (навіть іноземними громадянами або юридичними особами) не припиняє власності на неї Українського народу;

2. власник земельної ділянки може розпорядитися нею лише способами прямо дозволеними чинним законодавством і не може розпорядитися нею шляхом вивезення, переміщення, знищення (пошкодження);

3. власник зобов'язаний постійно платити за володіння та користування власною земельною ділянкою. Тобто він, фактично, є платником ренти, одержувачем якої є Український народ;

4. власник може використовувати земельну ділянку лише в межах її спеціального цільового призначення (чітко визначеної мети), а також зобов'язаний здійснювати таке користування раціонально (розумно) [57].

Отже, можна узагальнити, що динамічне, якісне та законодавчо визнане вчинення та реалізація правочинів, щодо земельних ділянок

сільськогосподарського призначення, можливі, за умови розуміння та дотримання учасниками даних правовідносин, змісту відповідних угод.

Повноцінний ринок земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можливий лише за умови налагодження якісного механізму вчинення відповідних договорів між зацікавленими суб'єктами та ефективного державного регулювання такого роду правовідносин.

Отже, підсумовуючи, можна зазначити, що зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення не може суперечити діючому в Україні законодавству, моральним засадам суспільства, принципам права таким як: добросовісність, справедливість, розумність. Іншими словами, повинна дотримуватися умова законності змісту правочинів.

Правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які укладаються зацікавленими учасниками, дозволяють їм повноцінно реалізувати право приватної власності та інші права на земельні ділянки даної категорії.

Таким чином, створення сприятливого ринкового середовища, при якому відбувається частий перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників, сприяє забезпеченню продовольчої безпеки нашої країни та її економічного процвітання.

Висновки до Розділу 2

Базовим речовим правом на земельні ділянки сільськогосподарського призначення як і на всі інші речі є право власності. До предмету цивільних правовідносин щодо обігу земельних ділянок варто відносити передусім право приватної власності фізичних осіб та юридичних осіб приватного права. В сучасному контексті власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути громадянин України або юридична особа України, учасниками (акціонерами, членами) якої є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади.

Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності продаж забороняється, за деякими винятками як-от продаж фермерському господарству ділянки, що була у нього в користуванні, отже це зайвий раз підтверджує, що відчуження таких ділянок знаходиться виключно в царині земельного права і цивільними правочинами такі операції назвати неможливо.

Отже, власником земельних ділянок сільськогосподарського призначення в цивільному праві є спеціальний суб'єкт права власності, на якого поширюються такі обмеження: 1) виключно фізична або юридична особа приватного права України зі складом учасників виключно українських громадян, а також держави, або територіальної громади; 2) дотримання в будь-який момент часу максимального кумулятивного розрахункового показника у десять тисяч гектарів на одну фізичну особу прямо або опосередковано через членство у юридичних особах; 3) допускається банк незалежно від складу учасників, з обмеженням на спосіб набуття (звернення стягнення на предмет застави) та строків тримання у власності (до двох років).

Максимальний кумулятивний розрахунковий показник (пропонуємо в науковій літературі вживати саме цей термін) представляє собою достатньо складний для контролю механізм, що в перспективі може повпливати не на прозорість ринку і дотримання норм щодо концентрації земельних масивів, а збільшити транзакційні витрати і створити так званий «адміністративний

податок», при якому витрати на перевірку дотримання такого показника лягатимуть не на тих одиниць, в кращому разі десятків чи сотень громадян, які досягнуть граничного обсягу земель сільськогосподарського призначення у власності, а на всіх інших пересічних власників декількох гектарів, які змушені будуть оплачувати функціонування інфраструктури такої перевірки. Як показали роки застосування цього правила – його вже частково лібералізовано, замінено для випадків придбання земель особистого селянського господарства чи садівництва фактично декларацією покупця про те, що він цією купівлею не перевищує ліміт у десять тисяч гектарів.

Правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення слід класифікувати на чотири групи, що передбачають відчуження, набуття права користування, перехід права користування і трансформаційні дії щодо земельної ділянки.

Відчуження (перехід права власності) за вісьмома видами правочинів, зазначених в ст. 131 ЗК, сім з яких є дійсно договорами, як і вказано в статті, а восьмий «шляхом звернення стягнення» на ділянку, по суті, приховує в собі два різних правочини – звернення стягнення на ділянку, як на предмет застави за договором іпотеки і звернення стягнення на ділянку як на майно боржника, який не виконав іншого цивільно-правового зобов'язання, не забезпеченого заставою – тобто не на підставі договору а в порядку одностороннього правочину стягувача у процедурі виконавчого провадження. Таким чином вісім з перерахованих в ст. 131 ЗК є договорами і корелюють з п. в) частини першої ст. 140 ЗК – відчуження земельної ділянки за рішенням власника, а дев'ятий спосіб корелює з п. г) частини першої ст. 140 ЗК – звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора. Також способом відчуження за рішенням власника є п. а) частини першої ст. 140 ЗК – добровільна відмова від права на земельну ділянку.

В той же час, припис ст. 28 ЗК дозволяє приватним сільськогосподарським підприємствам набувати земельні ділянки за договорами ренти та іншими цивільно-правовими угодами, що створює неможливу конструкцію – земельна ділянка сільськогосподарського призначення може бути придбана приватним

сільськогосподарським підприємством за договором ренти, проте не може бути відчужена приватним власником за договором ренти, і не може бути відчужена державою чи територіальною громадою взагалі ні за яким правочином, крім безоплатної передачі громадянам. Вочевидь дана норма потребує реформування.

Отже, правочини з відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення можна класифікувати наступним чином:

Договори:

договір купівлі-продажу

договір дарування

договір довічного утримання (догляду)

спадковий договір

договір міни

Односторонні правочини, що можуть вчинятись на підставі договорів або вчиняються поза договорами в якості самостійних односторонніх правочинів:

правочин звернення стягнення за договором іпотеки

правочин передачі у довірчу власність

правочин внесення до статутного (складеного капіталу)

правочин звернення стягнення на майно боржника, що не є предметом застави

правочин добровільної відмови від права на земельну ділянку.

Інші випадки припинення права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, передбачені ст. 140 ЗК (смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця, відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, конфіскація за рішенням суду, не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК та примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності є юридичними фактами, не пов'язаними з волевиявленням сторін цивільних правовідносин.

Набуття права користування – оренда, емфітевзис, сервітут, в окремих випадках – суперфіцій (якщо мова йде про земельні ділянки

сільськогосподарського призначення з видом цільового призначення - будівництво сільськогосподарської інфраструктури, наприклад будівництво ринків сільськогосподарської продукції).

Перехід права користування є самостійним правочином, який з одного боку близький до заміни сторони у зобов'язанні (ст. 515, 520 ЦК), проте заміна боржника у зобов'язанні відбувається лише за згоди кредитора. Але при відчуженні користувачем права користування (емфітевзису), він відчужується як речове право, попри те, що оплата за встановлення договору емфітевзису може бути не разова, а періодична, хоча це і нагадуватиме радше договір оренди, але сторони не зв'язані обов'язком встановити разову оплату, отже емфітевт на момент відчуження емфітевзису може залишатись боржником власника і тим не менше право користування відчужується без згоди останнього (ст. 407 ЦК). Аналогічна конструкція вживається для права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Хоча право оренди в цивільному праві є зобов'язальним, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення воно сконструйоване частиною п'ятою статті 93 ЗК таким чином, що є речовим, частково оборотоздатним правом, підлягає відчуженню і передачі у заставу. До правочинів переходу права користування також слід віднести право емфітевта на передачу земельної ділянки в оренду (Ст. 8³ Закону України «Про оренду землі»), після чого це похідне право оренди, в свою чергу, вочевидь, зберігатиме оборотоздатність, будучи, як вже сказано, речовим правом, але не навпаки – оренда не може трансформуватись в емфітевзис (абз. 2 частини четвертої ст. 102¹ ЗК), отже речові права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення можуть набувати чотири- і більше ступеневої структури: власність-емфітевзис-оренда-транзакції орендного права (суборенда – ч.1 ст. 8 Закон України «Про оренду землі», передача в заставу яка додає до ланцюжка нове речове право, і на кінець, звернення стягнення на право оренди або відчуження права оренди, останні дві транзакції переривають ланцюжок похідних речових прав – ч. 5 ст. 93 ЗК).

Зміни у характеристиках ділянки – поділ, об'єднання, зміна цільового призначення – здійснюється власником земельної ділянки (абз. 3 частини другої ст. 20 ЗК, ст. 79¹ ЗК) є самостійним правочином що представляє собою поділ(ст. 183 ЦК) або переробку речі (ст. 183,332 ЦК) в тому числі приєднання до неї іншої речі (ділянки) або зміну цільового призначення – переробку і погодження землевпорядної документації.

Спільним для правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення є обов'язкове дотримання письмової форми та нотаріального посвідчення. Зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення складають права і обов'язки осіб, які їх вчиняють. Умовами існування дво- або багатосторонніх правочинів (договорів) є дотримання істотних умов, які є специфічними для кожного виду договорів, проте дозволяють виділити спільні риси: - ідентифікація земельної ділянки виключно через індивідуалізовані характеристики, що зафіксовані під певним кадастровим номером; - розвинутий комплекс похідних від права власності речових прав – оренда, емфітевзис, які використовуються як інструментарій доступу до корисних властивостей ділянок при збереженні права власності за власником як довгострокового інвестиційного активу; зближення емфітевзису та оренди шляхом набуття договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення ознак речового права, нехарактерних для цивільно-правового договору оренди в цілому; можливість існування складних речових прав «третього порядку», таких як передача земельної ділянки в оренду емфітевтом ч. 8 ст. 93, абз. 2 ч. 4 ст. 102¹ ЗК, а також передачі земельної ділянки в суборенду ч. 6 ст. 93 ЗК, та заборона на зворотню операцію укладання орендарем договору емфітевзису ч. 3 ст. 102¹; значна роль суб'єктів переважних прав: переважної купівлі ч. 1 ст. 130¹ ЗК включно зі спеціальним порядком її реалізації через реєстрацію наміру продавця про продаж ч. 3 ст. 130¹ ЗК, переважного продовження оренди ч. 1 ст. 33 Закон України «Про оренду землі» та емфітевзису ч. 11 ст. 102¹ ЗК при укладенні правочинів; - можливість передачі переважного права купівлі у разі неможливості його використання суб'єктом переважного права ч. 5 ст. 130¹ ЗК; наявність інституту

«технічної міни» шляхом взаємного укладення договорів оренди (суборенди) власниками і користувачами на встановлений строк; особливі права укладення договорів оренди або суборенди особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення; регулювання правочинів щодо земельних ділянок ЦК як загальним нормативним актом з урахуванням вимог ЗК як спеціального нормативного акту.

РОЗДІЛ 3. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВОЧИНІВ З ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1. Трансформаційні правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Досить часто на практиці зустрічаються ситуації, коли земельну ділянку сільськогосподарського призначення, власник прагне поділити або об'єднати, чи змінити її цільове призначення.

Якщо перші два види правовідносин носять більш практичний характер, то зміна цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарської категорії, являє собою, на практиці, досить особливий та складний процес, так як дані ділянки земель, становлять собою національне багатство, що всяким чином охороняється органами влади від трансформацій та різного роду змін.

Фактично, питання поділу земельної ділянки в житті, виникає досить часто та вимагає певної обізнаності, щодо порядку поділу земельної ділянки, визначеного чинним законодавством та відповідного практичного досвіду.

Згідно правил, які містяться у чинних нормах, для того щоб ділянку землі можна було поділити, необхідно спочатку подати нотаріально засвідчену заяву власника такої ділянки та розробити, за допомогою органів землевпорядної організації, технічну документацію про відповідний поділ.

У першу чергу, слід зазначити що питання поділу земельних ділянок висвітлюється у Земельному кодексі України, де зазначено: співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом [33, ст.89; 177].

Оскільки, наша країна має потужний родючий та аграрний потенціал, володіє великим обсягом земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є об'єктами багатьох господарських процесів, слід зазначити, що одним із важливих аспектів управління земельними активами – є їх поділ та об'єднання.

Дані інститути земельних правовідносин, сприяють швидкій та ефективній оптимізації, щодо використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення та втілення різного роду задумів учасників ринку.

Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом [33, ст.89].

Власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можуть використовувати процедуру їх поділу, з метою компромісно розділити та передати земельні активи, наприклад: потрібно продати, подарувати, обміняти не всю земельну ділянку, а лише її частину; проведення поділу земельної ділянки на вимогу співвласників будинку; коли ділянка переходить у спадок декільком спадкоємцям.

Досліджувані інститути земельних правовідносин, такі як поділ, об'єднання земельних ділянок, сприяють розвитку ринку земель і, відповідно, постійного їх обігу та використання у виробничих процесах.

З цього приводу висловлюються науковці, які зазначають: побудова ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає функціонування в єдиному ринковому середовищі всіх факторів виробництва, в тому числі й землі.

У свою чергу, успішне завершення процесів реформування земельних відносин потребує негайного запровадження та ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Адже в ринкових умовах господарювання земля повинна бути товаром, рівнозначним іншим засобам виробництва [32].

Загалом, досліджувані інститути земельних правовідносин, дозволяють забезпечити реалізацію правомочностей кожного із учасників, які володіють конкретною земельною ділянкою, тим самим, створюючи ефективне управління, що дозволяє зберегти її економічний потенціал.

Правовий аспект поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, полягає в закріплених законодавчих вимогах до такої процедури, а саме:

- може проводитися відносно ділянок, які перебувають у державній, комунальній та приватній власності,
- при поділі відповідної ділянки на частини, встановлюються нові межові знаки,
- дана процедура, так як і об'єднання ділянок землі, можлива після розробки технічної документації щодо встановлення меж ділянок, а також, після формування відповідних даних, створених в результаті поділу ділянок, у Державному земельному кадастрі [137].

Відповідно до чинного законодавства України, якщо відбувається поділ чи об'єднання земельної ділянки, то її державна реєстрація скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію на основі заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, що утворюються на підставі проведеного поділу або процедури об'єднання [137, ст.10].

Відомості про земельну ділянку у разі скасування її державної реєстрації:

- набувають статусу архівних за рішенням Державного кадастрового реєстратора;
- відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи;
- зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями [156, п.114; 161; 23].

Варто також зазначити, що серед науковців існують різні підходи до корисності інституту поділу земельних ділянок: право спільної власності діє за умови повної згоди між співвласниками у процесі використання спільної земельної власності. У разі ж недосягнення згоди між декількома господарями земельної ділянки існує загроза її поділу на частини [195].

Така думка отримала своє місце, тому що, як правило, знаходження одного і того ж об'єкта власності у багатьох суб'єктів – суттєво підвищує ризик його розподілу та виникнення конфліктів, як наслідок, зниження рівня якості використання такої ділянки за її цільовим призначенням.

Проте, слід зазначити, про наявні позитивні моменти, які приносить факт об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення: можливість створити значну за площею ділянку, та краще і зручніше її обробляти, тим самим, максимально ефективно використовувати її власником.

Також, чинне земельне законодавство закріплює положення про те, що правове становище після процедур поділу або об'єднання земельної ділянки полягає в: поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки [33, ст.110].

Процедура поділу чи об'єднання земельних ділянок, ніяким чином не сприяє припиненню дії наявних обмежень у її використанні. Тобто, усі чинні обмеження автоматично поширюються на новоутворені земельні ділянки, окрім, коли вони стосувалися лише частини земельної ділянки, яка не брала участі в процедурі поділу та не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Якщо мова йде про земельну ділянку, яка знаходиться в оренді, на правах емфітевзису, суперфіцію, передана у іпотеку, то її поділ можливим буде за умови отримання про це нотаріально засвідченої письмової згоди на це осіб, які уклали відповідні договори із її власником. А після того як процедура поділу земельної ділянки відбудеться, усі договори користування або застави підлягають переукладенню.

Загалом, для того щоб мати змогу законно поділити земельну ділянку або об'єднати між собою і, відповідно, юридично оформи відповідний факт, повинні бути дотримані такі вимоги: цільове призначення земельної ділянки має бути однакове; об'єкти, які розміщені на ділянці належать одному власнику; спільні

межі ділянок; присутня відповідна реєстрація ділянки у Державному земельному кадастрі [137].

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок включає:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, затверджене замовником документації;
- копії документів, що посвідчують право на земельні ділянки;
- плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу;
- перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути;
- нотаріально посвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі знаходження земельної ділянки в заставі, користуванні) [96].

Щодо судової практики з цього питання, то Верховним Судом у своїх рішеннях було зазначено, що: підставою для формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, є технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок [67; 66].

Тобто, Верховний Суд у своїх висновках стверджує про те, що формування земельної ділянки шляхом поділу чи об'єднання із уже раніше сформованих земельних площ, які мають власні законно закріплені кадастрові номери,

здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу або об'єднання земельної ділянки.

Зазначимо, що згідно національного законодавства, поділити чи об'єднати земельні ділянки можна, які перебувають у: державній, комунальній чи приватній власності.

Якщо говорити більш конкретно про об'єднання земельних ділянок, як один із видів реалізації правочинів відповідними суб'єктами, то слід дотримуватися законодавчо встановлених вимог, та розуміти, що при проведенні даної процедури: новоутворені ділянки відносяться до однієї категорії землі та зберігають один передбачений вид використання; для того щоб виконати дану процедуру, ділянки мають бути суміжними між собою, не перетинати межі населених пунктів, лісництва, парків, заповідних зон тощо.

Що процедура поділу, що об'єднання земельних ділянок, спричиняють собою зміну конфігурації самої ділянки на місцевості так і землевпорядна документація зазнає, як наслідок, кардинальних змін – вносяться нові відомості про, відповідні, виділені або об'єднані ділянки землі.

При об'єднанні ділянок, їх попередні кадастрові номери анулюються, а новий власник отримує лише один кадастровий номер на новостворену ділянку.

За умови поділу земельної ділянки, кожна виділена в натурі частина, отримує свій індивідуально новий кадастровий номер та, з того моменту, вони вважаються окремими земельними ділянками.

Таким чином, якщо мова йде про розділення земельних ділянок, як правило, це ті: які перебувають у спільній частковій або сумісній власності; відчуження частини сформованої ділянки, а також за бажанням власника проводять точне визначення його прав на частку землі між відповідними співвласниками, з якими він розділяє права на конкретну ділянку.

На практиці, після звернення зацікавленої сторони, відповідні служби, які юридично наділені на це компетенцією, проводять підготовчі та геодезичні роботи з відповідного напрямку щодо конкретної земельної ділянки або ділянок при процедурі об'єднання, на законних підставах розробляється відповідна

землевпорядна документація, після чого відбувається реєстрація нових ділянок в системі Державного земельного кадастру та оформляються права нових власників на виділені або об'єднані земельні ділянки.

Отже, як правило, бажання поділити земельні ділянки, виникає при потребі суб'єкта відповідних правовідносин продати, подарувати, купити земельну ділянку та інше, що належить двом або більше власникам.

Тому, згідно національного законодавства, формування земельних ділянок через процедури поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, відбувається на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Поділ земельних ділянок є важливим механізмом для власників, які бажають раціонально розподілити свої земельні активи, зокрема між спадкоємцями чи партнерами. Цей процес дозволяє чітко визначити права власності та забезпечує ефективне управління землею, зберігаючи її цілісність [9, с. 37].

Діюче земельне законодавство України наголошує на пріоритетності земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Мова йде про землі, придатні для потреб сільського господарства (крім самозаліснених), які повинні надаватися для таких потреб:

- ведення сільського господарства;
- ведення лісового господарства;
- створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду [33, ст.23].

Таким чином, саме Державний земельний кадастр відіграє роль щодо визначення земельних ділянок, які придатні для потреб сільського господарства [137].

Однак, із приходом ринку земель сільськогосподарського призначення у правовідносини країни, в населення та юридичних осіб, що є власниками ділянок досліджуваної категорії земель, доволі часто виникає питання щодо використання своєї власності, у вигляді земельної ділянки сільськогосподарського призначення, в інший спосіб, ніж це дозволяє її цільова категорія.

Такі ситуації зумовлюють виникнення питання зміни основного цільового призначення відповідної земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

В нашій державі будь-яка земельна ділянка має своє цільове призначення. Для того, щоб мати можливість виконувати на земельній ділянці сільськогосподарського призначення роботи, які не відповідають її передбаченому призначенні, необхідно отримати законодавчо встановлене рішення відповідного органу влади, про затвердження зміни цільового призначення такої ділянки.

Здійснення такого роду процесу, регулюється нормами: Земельного кодексу України [33], Законом України «Про землеустрій» [166], Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України» [121], Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено» [105], Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» [97] та іншими нормативно-правовими актами, які стосуються даного виду правовідносин.

Виходячи із змісту чинних нормативних актів, випливає, що основою для встановлення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель.

Весь земельний фонд України розподілений на категорії, про що йдеться у Земельному кодексі України [33].

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Категорії земель України мають особливий правовий режим. Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни [33, ст.18].

Таким чином, інститут цільового призначення землі, лежить в основі усіх земельних правовідносин, які виникають в країні. Він впливає на зміст багатьох правових норм, які регулюють всякого роду аспекти використання ділянок землі.

Саме тому, суб'єкти даної сфери правовідносин, повинні враховувати та керуватися даним інститутом і використовувати своє право власності в межах положень, які їм диктує цільове призначення їх ділянок.

Як вказують фахівці галузі, для того щоб земельні правовідносини дійсно набули якісного та практичного змісту: правове регулювання використання та охорони земель повинно здійснюватися в інтересах усього суспільства при забезпеченні гарантій кожного громадянина на вільне володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою [35].

Без вчинення відповідних законодавчо визначених процедур та отримання дозволів, ні власник землі, ні користувачі, на власний розсуд змінювати цільове призначення відповідних земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не мають права.

Слід наголосити, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених Земельним кодексом України [33, ст.31, 33-37].

Як зазначають науковці, кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використання, має конкретне цільове призначення. Цільове призначення земельної ділянки являє собою встановлені законодавством та конкретизовані відповідним органом (який передає таку ділянку у власність чи користування) допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами (набувачами такого права). Основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії [20].

Якщо говорити про цільове призначення земельних ділянок сільськогосподарської категорії та можливу його зміну, варто наголосити, що це доволі складний процес. Оскільки, факт їх використання, виключно,

регламентується законодавством України і не може здійснюватися на розсуд власника, а відбувається лише в дозволених статтями Земельного кодексу України межах, які закріплюють дозволені варіанти використання земель даної категорії [33].

У законодавстві міститься таке визначення досліджуваного поняття: цільове призначення земельної ділянки – допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення [166].

Дослідники галузі наголошують на тому, що: цільове призначення є критерієм передбаченого законодавством розмежування земель на категорії. В основі визначення цільового призначення земельних ділянок лежать їхні природні, економічні та соціальні властивості. Залежно від цільового призначення земельної ділянки, важливе значення мають і природні властивості землі: родючість ґрунтів, ерозійні процеси, засолення і окислення тощо [2].

Саме тому, зміна наданої земельній ділянці відповідної категорії, не може відбуватися без встановленого погодження, адже, в міру всіх своїх властивостей, земля та її характеристики самі по собі фактично стали.

Слід зазначити, що не завжди можна змінити діюче цільове призначення ділянки землі, Земельний кодекс України встановлює ряд обмежень, які не дозволяють це зробити [33, ст.20; 74].

Загалом, можна визначити, що цільове призначення, яке закріплено за конкретною земельною ділянкою, має на меті встановити чіткі повноваження її власника або користувача щодо її можливого практичного використання.

Зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, передбачає необхідність подання відповідних документів до законодавчо визначених структур, для того щоб розпочати даний процес, а саме:

- паспорт, ідентифікаційний код для фізичних осіб та установчі документи для юридичних осіб;

- документи, що підтверджують право власності на певну ділянку землі (договір купівлі-продажу, дарування, державний акт про право власності на землю, витяг з державного реєстру, заповіт),

- нотаріально посвідчена заява власника на зміну цільового призначення земельної ділянки, яка стає підставою для розробки проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки [166, ст. 50; 135; 125].

Варто вказати, що земельним законодавством визначено окремі випадки щодо зміни цільового призначення особливо цінних земель, яка допускається у виключних випадках [33, ст.20].

Виходячи із змісту наведено вище положення, слід вказати, що діюче законодавство до особливо цінних земель відносить:

- у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лісах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;

- торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини, торфовища у складі водно-болотних угідь міжнародного значення [109];

- землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів [190];

- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення [33, ст.150].

Згідно діючих норм, для того щоб відбулася реєстрація змін до відомостей про земельну ділянку, зацікавленій стороні необхідно звернутися до державного кадастрового реєстратора територіального органу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [141] із відповідною заявою та необхідними документами.

Цільове призначення земель – це встановлені законодавством порядок, умови, межа експлуатації (використання) земельних ділянок для досягнення конкретних цілей з урахуванням категорій земель, який мають особливий правовий режим [29].

Таким чином, варто узагальнити, що питання можливості зміни цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарської категорії є надзвичайно особливим.

Також, дослідники галузі наводять ряд моментів, які виглядають досить суперечливо щодо процедури зміни цільового призначення земельної ділянки та відповідних суміжних понять: варто звернути увагу на співвідношення зміни цільового призначення землі зі зміною виду використання, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проєктами землеустрою щодо їх відведення, а відповідно до ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Оскільки земельне законодавство не вказує, яким способом землекористувач чи землевласник може змінювати вид використання, то наявна не лише законодавча прогалина, а й практична проблема [30].

Дані аргументи мають місце, тому досить часто в судових інстанціях вирішуються земельні спори, які стосуються проблем невизначеності процедури щодо зміни виду використання земельної ділянки, так як мають місце законодавчі неточності та відсутність відповідної нормативно-правової регламентації [75].

Також, слід наголосити, що свого часу Конституційний Суд України своїм рішенням надав роз'яснення з не менш спірних питань, як і виникають у даній сфері правовідносин: якщо у разі формування земельних ділянок шляхом поділу раніше сформованої земельної ділянки, і зміні при цьому їх цільового призначення, розробляється технічна документація із землеустрою щодо поділу

та об'єднання земельних ділянок, відповідно до частини 6 статті 79-1 Земельного кодексу України [33], а не проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який розробляється у разі зміни цільового призначення земельної ділянки, відповідно до частини 1 статті 20 Земельного кодексу України [33; 72]

В цілому, варто зазначити, що при питанні зміни цільового призначення земельних ділянок досліджуваної категорії, в першу чергу має враховуватися та забезпечуватися пріоритетність сільськогосподарського землекористування, дотримання вимог продовольчої та екологічної безпеки у реальному часі та в перспективі, а лише потім, забезпечуватися ефективне використання своєї власності землекористувачами.

Отже, якщо говорити про цільове призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення та його зміну, варто враховувати те, що принцип використання земель за їх цільовим направленням пронизує зміст усіх інститутів земельних правовідносин.

Відкриття рину земель сільськогосподарського призначення скасувало ряд заборон, що стосувалися купівлі-продажу земельних ділянок даної категорії, а також спростило процедуру зміни цільового призначення та виду використання на земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки виділені в натурі власникам земельних часток для ведення особистого селянського господарства та земельних часток (паїв). Саме тому, на сьогоdnішньому етапі земельних правовідносин, зміна цільового призначення землі є досить актуальною процедурою.

Отже, досліджуючи питання щодо поділу, об'єднання та зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарської категорії, слід зазначити, що на дані інститути земельних правовідносин та можливість їх практичного застосування, нерозривно впливають правомочності їх власників, якими вони наділені та цілі, які вони ставлять, вибираючи ту чи іншу операцію із земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

3.2. Особливості переходу прав на земельну ділянку за двостороннім правочином

На якісний розвиток економіки країни безпосередньо впливає наявність діючого, динамічного та розвиненого ринку земельних ділянок та інших видів нерухомості.

Розвиток ринкових відносин в Україні обумовив кардинальні зміни у соціально-економічному житті, що спричинило запровадження нових категорій у діловий оборот [208].

Законодавством України передбачено передумови для обороту земель. Конституція України говорить про те, що на теренах нашої держави діє принцип свободи підприємництва та підтримки конкуренції, закріплено гарантії прав власників та юридичних осіб на земельні ділянки, захищаються на юридичному рівні всі діючі в Україні форми власності [39].

Науковці у свої працях стверджують, що: інститут правочину є необхідною ланкою регулювання цивільного обігу, яка поєднує між собою речове та зобов'язальне право, адже саме завдяки правочинам, що породжують зобов'язальні правовідносини, набуваються речові права [18].

Вивчаючи питання особливості переходу прав на земельну ділянку за двостороннім правочином, варто дослідити, що являє собою правочин з наукової точки зору: під правочином варто розуміти дію дієздатного суб'єкта цивільного права, яка спрямована на встановлення, зміну та припинення цивільних прав і обов'язків, які не суперечать праву і спрямовані на задоволення особистих прав та інтересів чи прав та інтересів інших осіб [199].

Відчуження земельної ділянки за двостороннім правочином – перехід прав власності від однієї сторони правовідносин до іншої, через укладення різного роду правочинів: купівлі-продажу, дарування, обміну, поділу майна та інші.

Щоб розуміти суть поняття «двосторонній правочин», фахівці галузі висловлюють таке наукове бачення: залежно від необхідних волевиявлень, достатніх для досягнення правового результату, правочини поділяються на

односторонні, двосторонні і багатосторонні. По суті, йдеться про необхідну для учинення правочину кількість волевиявлень [31].

Варто також вказати, що двосторонні правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути не лише оплатними, але й безоплатними. Науковці це пояснюють таким чином: двосторонні правочини поділяються на оплатні та безоплатні залежно від наявності чи відсутності зустрічного обов'язку однієї сторони надати певне благо іншій стороні [48].

В цьому контексті не можна не згадати безоплатне надання земельних ділянок у власність громадянам з земель комунальної власності. Саме час, на нашу думку задуматись, чи повернемося ми після війни до процесу передачі (не побоїмося цього слова – роздачі) земель безоплатно у приватну власність? Чи можливо саме надзвичайні події спочатку відтермінували складну і неефективну систему роздач земель, а згодом і реформують її, тому що є така суворая необхідність відходити від псевдосоціалістичних позицій і розуміти, що поки земля є власністю народу України, можна розглядати її як загальнодержавний ресурс. Але якщо індивідуальна особа, яка точно не репрезентує народ України в цілому, претендує на безоплатне отримання частинки власності народу, то чому це має бути саме земельна ділянка? Чому не наливати громадянам бочку нафти, не накачувати балон газом, не видавати тону руди, адже всі ці ресурси також є власністю народу? Або врешті зрозуміти, що будь-які безоплатні роздачі – це джерело корупції, яка десятиліттями роз'їдає країну, не дає встановитись нормальним ринковим відносинам [5, с. 94-95]. Поки ж ми схильні вважати такий правочин не чим іншим, як специфічним даруванням – від держави громадянам, на підставі закону, на їх прохання.

Таким чином, якщо говорити про особливості переходу прав на земельну ділянку за двосторонніми правочинами, то слід зазначити, що Верховна Рада України останнім часом прийняла за основу законопроект, а потім і відповідний закон який покликаний спростити процедуру вчинення угод щодо переходу прав власності на невеликі земельні ділянки сільськогосподарського призначення [183].

Але дані нововведення ще не прийняті остаточно, тому можна вказати лише позитивні моменти, які пропонують ініціатори даного законопроекту.

Мова йде, перш за все, про правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які знаходяться у власності фізичних та юридичних осіб та є невеликими за площею. Громіздкий і не завжди необхідний етап, який покликаний спростити даний законопроект, стосується процедури перевірки відповідності набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, які закріплені у Земельному кодексі України [33, ст.130; 133].

У перспективі пропонується не здійснювати вище згадану перевірку набувача відповідно до норм статті 130 Земельного кодексу України, якщо набувається у власність земельна ділянка сільськогосподарського призначення: для ведення садівництва площею, що не перевищує 0,25 га, і для ведення особистого селянського господарства площею до 2 га, розташованих в межах населених пунктів. При укладенні правочину щодо переходу права власності на такі земельні ділянки їх набувач перед вчиненням правочину про перехід права власності заявляє про дотримання вимог, визначених цією статтею, шляхом подання нотаріусу, що посвідчує відповідний правочин, заяви [78].

Потрібно наголосити, що на сьогодні, процедура перевірки відповідності набувача у ході вчинення ним земельних правочинів, запропонованих згаданим вище законопроектом змін – ще не отримала.

Тому, даний етап укладення земельних угод, на теперішній момент, ніяким чином не залежить від площі земельної ділянки та інших характеристик можливого правочину, про які йдеться у згаданому законопроекті та виконується у повній мірі, згідно процедури, закріпленій у законодавстві

Однозначно, у процесі вчинення відповідних правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виникають питання щодо доцільності вчинення тих чи інших процедур, але, поки на законодавчому рівні не буде прийнято змін та запропоновано інші варіанти розвитку відповідних ділових

ситуацій, керуватися іншими правилами не є законно і не становитиме жодних правових наслідків для сторін правочину.

Отже, за загальним правилом, яке міститься у чинному законодавстві України: право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав [33].

Земельний кодекс України закріплює у своїх нормах твердження про те, що: право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [33, ст. 126; 139].

Згідно до законодавства, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, у тому числі земельні ділянки, здійснюється державним реєстратором, після подання зацікавленими сторонами відповідних документів, які підтверджують права особи на відповідну реєстрацію конкретної земельної ділянки.

Саме внаслідок таких реєстраційних процедур і набувається, змінюється або припиняється відповідне речове право конкретного суб'єкта правовідносин.

Законодавством передбачено, що державна реєстрація прав на земельну ділянку може вчинятися безпосередньо нотаріусом, який укладає відповідний правочин щодо набуття або припинення прав власності на конкретну ділянку землі.

Загалом, перехід прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за двосторонніми правочинами є важливим юридичним процесом, який може відбуватися різними способами:

- правочин купівлі-продажу – найпоширеніший спосіб відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, відбувається за бажанням сторін та полягає у відчуженні конкретної ділянки однією стороною на користь іншій за винагороду, на добровільних та законних підставах;

- правочин дарування – угода, згідно якої одна сторона добровільно та безоплатно дарує на користь іншої, свої права на конкретну земельну ділянку;

- правочин обміну – угода полягає в взаємному обміні, який погоджений обома сторонам на добровільних умовах, предметом обміну можуть виступати як земельні ділянки так і нерухомість;

- правочин застави – угода іпотеки передбачає передачу земельної ділянки сільськогосподарського призначення як заставу, щодо виконання умов зобов'язання однією стороною перед іншою;

- спадковий договір – на випадок смерті спадкодавця, права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення переходять до спадкоємця, який вказаний у змісті даного правочину;

- правочин довічного утримання – за угодою, власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення передає право власності на ділянку, а в заміन отримує від набувача догляд та забезпечення його потреб до смерті.

- правочин внесення до статутного капіталу юридичних осіб – передбачає отримання відповідного прибутку з діяльності юридичної особи, якій передається земельна ділянка сільськогосподарського призначення.

Сторони, які прагнуть вчинити двосторонній правочин щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, при виборі конкретного виду угоди, повинні керуватися рядом критеріїв, щоб мати можливість законно оформити перехід прав на конкретну ділянку досліджуваної категорії.

Критеріями, які визначають як правильно та законно провести процедуру переходу прав на відповідну ділянку є:

- характеристика конкретної ділянки – для сторін важливо в'яснити цільове призначення ділянки, її тип та вимоги, які закріплені законодавством щодо її можливого ринкового обігу, наявність обтяжень;

- зміст правочину – має не суперечити вимогам, встановленим у цивільно-правовій нормі, хоча б вона містилася в будь-якому нормативно-правовому акті, а не лише акті цивільного законодавства. Під вимогами, яким не повинен суперечити правочин, мають розумітися ті правила, що містяться в імперативних нормах [43; 52; 38].

- сторони договору – слід вивчити, хто є сторонами правочину та які вимоги щодо них закріплені в законодавстві. Так як, існують обмеження щодо тих, хто може володіти земельними ділянками сільськогосподарського призначення та ряд інших.

- спосіб та порядок розрахунку – не менш важливий етап, оскільки, законодавство встановлює для конкретних видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, безготівкового форму розрахунку та чітке підтвердження походження коштів.

- умови оподаткування правочину – кожен із видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення підлягає оподаткуванню, що впливає на вибір угоди її сторонами.

Отже, наведені критерії та їх врахування на етапі укладення двосторонніх правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, сприяють правильному вибору способу відчуження власником земельної ділянки із дотриманням вимог законодавства та допомагають забезпечити вигідні умови для обох сторін вибраної угоди.

Таким чином, для реєстрації права власності, чи іншого права користування, на земельну ділянку зацікавленому суб'єкту потрібно звернутись до центру надання адміністративних послуг [79] із конкретними документами:

- витяг з Державного земельного кадастру [137];
- документи, що посвідчують особу заявника та РНОКПП;
- підтвердження про сплату адміністративного збору;

- документ, на підставі якого у суб'єкта виникає право на відповідну земельну ділянку (договір купівлі-продажу, дарування, міни та інші; рішення суду; свідоцтво на спадщину, тощо). Дослідники галузі так висловлюються з цього приводу: право на земельну ділянку посвідчується відповідними документами (договором купівлі-продажу, свідоцтвом про спадщину, державним актом про право власності на землю, рішенням суду тощо), і набуває чинності після державної реєстрації земельної ділянки [40].

Якщо документи, які є підставою виникнення, переходу чи припинення права власності або інших прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, у собі вже містять інформацію про кадастровий номер, то потреби окремо подавати витяг з Державного земельного кадастру не має.

Зацікавлений суб'єкт отримує витяг про державну реєстрацію прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, після здійснення усіх реєстраційних дій нотаріусом або державним реєстратором.

Отже, внаслідок стрімкого та позитивного розвитку ринку сільськогосподарських земель, у зв'язку із зняттям мораторію на їх обіг, що активно відбувається на теперішній момент, питання особливості переходу прав на земельну ділянку за двостороннім правочином – є надзвичайно актуальним та затребуваним.

Таким чином, особливістю переходу прав на земельні ділянки за двосторонніми правочинами є те, що вони здійснюється відповідно до вимог Цивільного кодексу України [200] з урахуванням вимог Земельного кодексу України [33].

3.3. Використання переважних прав у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення

Основні засади земельного законодавства щодо використання переважного права у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, полягають у тому, що при їх вчиненні, повинна дотримуватися першочергова можливість укласти конкретну угоду, щодо відповідної земельної ділянки, у особливого кола осіб, які мають відношення до неї.

Земельним кодексом України закріплено норму про те, що: переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

- у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру [137], така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

- у другу чергу – орендар земельної ділянки [33, ст.131-1].

На сучасному етапі ринкових правовідносин, що стосуються земельних ділянок сільськогосподарського призначення, власник, який володіє конкретною земельною ділянкою даної категорії та прагне укласти щодо неї правочин із іншим суб'єктом, повинен керуватися наведеною вище вимогою земельного законодавства, яка стосується першочерговості укладення відповідних правочинів суб'єктом, який має на це право.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право у

разі відсутності суб'єкта переважного права першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права. Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відмовитися від реалізації такого права шляхом подання нотаріусу відповідної заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально. Відмова суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення від реалізації такого права на земельних торгах здійснюється в порядку, визначеному земельним законодавством [33, ст.131-1].

Варто наголосити, що можливі випадки, коли конкретний суб'єкт правовідносин, який підпадає під визначення першочергового, щодо конкретної земельної ділянки сільськогосподарського призначення, в силу своєї правосуб'єктності або через обмеження його прав законодавством на набуття майна такого роду, не може набути її у власність.

Тому, нормативно-правовими актами йому надано право передати свою першочергову можливість щодо земельної ділянки, відносно якої вчиняється відповідний правочин, іншій особі, яка згідно законодавства має такі права та може набути у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення реалізується за умови, що суб'єкт переважного права сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) – якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем [33, ст.131-1].

Як зазначають науковці, інститут переважного права у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, має вирішальну роль, адже допомагає збалансувати довготривале та ефективне сільськогосподарське виробництво: використання землі як специфічного об'єкта майнових відносин потребує забезпечення паритету публічних та приватних інтересів, дотримання екологічних нормативів, умов раціонального використання і збереження землі та ін. Підстави виникнення та порядок оформлення оренди

визначаються чинним законодавством, виходячи з пріоритету сталості відносин землекористування, сприяння продовженню відносин найму з особами, що належним чином виконують свої зобов'язання відповідно до закону та договору. Одним із таких важелів є гарантування добросовісному орендареві переважного права на укладення нового договору оренди по закінченні строку раніше підписаної угоди [16].

Поряд із Земельним кодексом України [33], більш детальну за своїм змістом норму щодо використання переважного права у правочинах щодо оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, містить профільний Закон України «Про оренду землі»: орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається. У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки [173, ст.9; 111; 115; 127].

Таким чином, відносини щодо використання переважних прав у правочинах оренди щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, вказують на наявність у чинного орендаря пріоритету, за умови дотримання ним відповідних вимог, перед іншими суб'єктами, які прагнуть укласти угоду щодо конкретної земельної ділянки.

За наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [139; 33, ст.131-1].

Загалом, варто наголосити, що концепція інституту переважного права у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, має важливе практичне значення в контексті нового ринку земель даної категорії та, у певній мірі, є регулюючим фактором правовідносин, що виникають між зацікавленими суб'єктами.

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну реєстрацію такого наміру подається у визначений законодавством строк нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу в межах його нотаріального округу за місцезнаходженням земельної ділянки або за зареєстрованим місцем проживання (місцезнаходженням) власника земельної ділянки, або нотаріусу, який його заміщує, разом з проектом такого договору [33, ст.131-1].

Загалом, якщо розглядати правову природу переважних прав у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, то слід зазначити про їх відносність, оскільки, їх реалізація можлива лише по відношенню до конкретних суб'єктів, що виявили бажання брати участь у відповідній угоді.

Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про продаж відповідної земельної ділянки суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Суб'єкт переважного права вважається повідомленим про зазначений намір також у разі його відмови отримати повідомлення, про що є відповідна позначка, або якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання [33, ст.131-1].

З наведених законодавчих норм, можна зробити висновок, що законодавець, через призму чіткого закріплення вимог, прагне створити належні умови для гарантій ефективної реалізації переважних прав, у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, відповідними суб'єктами, які маю на це права.

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги встановлюються шляхом отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку [137]. У разі якщо в такому витягу відсутня інформація про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами, вважається, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі такої земельної ділянки

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги встановлюються шляхом отримання відомостей із Державного земельного кадастру [137] та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [139; 33, ст.131-1].

Таким чином, з метою належного інформування та охорони прав суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення нотаріус повинен повідомити суб'єкта переважного права не тільки про зареєстрований намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [137], а й надати для ознайомлення проект договору купівлі-продажу, який подавався для державної реєстрації відповідного наміру продавцем.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який бажає скористатися таким переважним правом, зобов'язаний повідомити про це нотаріуса цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із продавцем земельної ділянки повинен призначити день і час укладення договору купівлі-продажу та повідомити про це суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки, який виявив бажання скористатися таким правом, цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення. Повідомлення про бажання скористатися переважним правом купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути надано лише суб'єктом такого права, який на момент надання згоди відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку [33, ст.131-1].

Загалом, суть переважного права у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, полягає в тому, що відповідний суб'єкт правовідносин, який в силу своєї правосуб'єктності наділений відповідними правами, має перевагу над іншими покупцями на купівлю земельної ділянки, але за ціною визначеною власником.

У разі якщо протягом місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, суб'єкт переважного права, який відповідно до Земельного кодексу України має право набувати у власність земельну ділянку, не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом шляхом подання нотаріусу заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально, або відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання), вважається, що такий суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права [33, ст.131-1].

Фахівці галузі, щодо інституту використання переважних прав у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, висловлюються, так: право переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення не є обмеженням або обтяженням права власності на таку ділянку, а лише особливим порядком її відчуження у формі купівлі-продажу. Це право не обмежує коло покупців земельної ділянки сільськогосподарського призначення, адже за відмови суб'єктів переважного права скористатись ним таку ділянку може придбати будь-яка інша особа, якій законом не заборонено набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення [54].

Досліджувана правова категорія, являє собою особливість, якою наділені правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення та

закріплює, за певним колом осіб, особливі можливості перед іншими потенційними учасниками відповідних угод.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку. Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки [33, ст.131-1].

Загалом, на сучасному етапі розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, учасникам правочинів необхідно дотримуватися переважного права на викуп конкретної ділянки даної категорії, суб'єктами, які наділені такими можливостями, відповідно до законодавства.

У разі якщо після повідомлення нотаріусом суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення про намір власника щодо її продажу суб'єкт переважного права передав таке право іншій особі, такий суб'єкт переважного права одночасно з передачею переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення зобов'язаний повідомити особу, якій таке право передане, про такий намір [33, ст.131-1].

Слід зауважити, що дана норма вводить інститут передачі переважного права у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення третю особу. Такого роду підхід у правовідносинах, практикується як у цивільному так і земельному законодавстві, тобто є звичним для правового поля нашої країни.

При цьому варто наголосити, що до учасника, якому передається переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переходять також права і обов'язки попереднього суб'єкта такого права за правовідносинами, пов'язаними з реалізацією такого права [33, ст.131-1].

Переважні права у цивілістичній доктрині обґрунтовано розглядаються як вторинні (похідні) суб'єктивні права, оскільки вони виникають не самостійно, а на базі вже існуючого первинного права конкретного суб'єкта – права власності, корпоративної участі чи права користування майном. У сфері земельних відносин така похідність проявляється через зв'язок переважного права з чинним титулом користування земельною ділянкою та належним виконанням орендарем своїх договірних обов'язків. Запровадження вільного обігу сільськогосподарських земель зумовило практичну актуалізацію інституту переважної купівлі та потребу деталізації механізму його реалізації. Відповідні зміни, внесені Законом № 1423-ІХ, спрямовані на зменшення правової невизначеності, уніфікацію процедур та забезпечення балансу інтересів власника земельної ділянки, орендаря і потенційних набувачів [8, с.185].

Отже, аналізуючи інститут використання переважних прав у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, можна зробити висновок, що переважне право, яким наділені відповідні учасники правовідносин, щодо конкретної ділянки землі – є бажанням законотворців забезпечити стабільність відносин щодо користування землями сільськогосподарського призначення та їх належного обігу.

Подальший розвиток даного інституту потребує внесення змін до законодавства, направлених на забезпечення ефективного захисту прав сторін договору та створення передумов прозорості й уніфікації процедури реалізації переважного права оренди земельних ділянок, а також формування єдиної судової практики вирішення відповідних спорів.

3.4. Загальні умови дійсності правочинів щодо ділянок сільськогосподарського призначення

Право громадян на можливість укласти відповідні правочини – є одним із ключових аспектів щодо реалізації особистої свободи вибору та правосуб'єктності, які гарантує кожному громадянину країни Основний закон [39].

Дійсність правочинів, у тому числі щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, полягає у визнанні за ними властивостей юридичного факту, що спричиняє правові наслідки, яких прагнули досягти своїми діями сторони правочину, укладаючи його [70].

Згідно чинного законодавства України головними умовами, якими керуються при визначенні дійсності правочинів є:

- зміст правочину не може суперечити діючому законодавству, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам,
- особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності,
- волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі,
- правочин має вчинятися у формі, встановленій законом,
- правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним,
- правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей [200, ст.203].

Наведеними нормами цивільного законодавства, як основоположної галузі, що регулює питання вчинення правочинів, керуються також при визначенні дійсності укладених угод щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним [200, ст.204].

Такий підхід, до визнання дійсності правочинів, у законодавстві прийнято називати презумпцією правомірності правочину [71].

У свою чергу Земельним кодексом України закріплено положення про те, що: угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду [33, ст.210; 134].

Загалом, якщо виникають питання щодо порушення договірних зобов'язань, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, то даний факт тягне за собою настання відповідних юридичних наслідків, залежно від конкретної ситуації.

Земельне законодавство України передбачає настання цивільної, адміністративної та кримінальної відповідальності громадян та юридичних осіб, за конкретні правопорушення, у тому числі під час укладення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
- розміщення, проєктування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- знищення межових знаків, пошкодження або знищення геодезичних пунктів Державної мережі та геодезичних мереж спеціального призначення;

- приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- непроведення рекультивації порушених земель;
- знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- порушення умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту;
- відхилення від затверджених у встановленому порядку проектів землеустрою [102];
- ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок [33, ст.211].

Також, Земельним кодексом України передбачено, що можливе встановлення відповідальності й за інші правопорушення, які закріплені в інших нормативно-правових актах [33].

Загалом, варто наголосити, що на даному етапі розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, сфера застосування правочинів у галузі земельних відносин розширюється, оскільки, завдяки ним виникає, реалізується та припиняється значна частина земельних прав, якими наділені фізичні та юридичні особи.

Тому, умови дійсності та наслідки недійсності угод, які укладають сторони щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, повинні бути чітко визначені та сформульовані у законодавчих актах, для того щоб зацікавлені сторони, у повній мірі, могли усвідомлювати межі наданих їм прав та можливостей і бути обізнаними із підставами визнання правочинів недійсними та можливими причинами скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Спеціальним галузевим законодавством України передбачено можливі випадки такого скасування. Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- поділу чи об'єднання земельних ділянок – на підставі заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, які утворилися в результаті такого поділу чи об'єднання;

- коли протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстроване з вини заявника, - на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до зазначеного Реєстру [139];

- ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки, яке набрало законної сили в установленому законодавством порядку [137, ст.24].

Таким чином, слід вказати, що правовідносини щодо умов дійсності та наслідків недійсності правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення завжди становлять особливий інтерес у сторін угоди. Адже вирішується питання щодо забезпечення законності вчинюваної угоди, реалізації та гарантування прав власності на відповідні земельні ділянки на умовах, які погодили обидві сторони та, відповідно, щоб їх дії отримали юридичне закріплення та визнання на законному рівні.

Ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки допускається виключно з одночасним припиненням таким рішенням усіх речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих щодо земельної ділянки (за наявності таких прав, обтяжень). Ухвалення судом рішення про визнання нечинним рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, за якою була сформована земельна ділянка, щодо якої виникли речові права, а також про скасування державної реєстрації такої земельної ділянки, що допускається за умови визнання нечинним рішення про затвердження такої документації (за його наявності) та припинення таких прав (за їх наявності) [137, ст.24].

Загалом, варто зазначити, що сферою застосування правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення – є саме земельно-майнові питання зацікавлених сторін. Тому, договірна форма відіграє вирішальну

роль у правовідносинах такого виду і, умови дійсності та наслідки недійсності відповідних правочинів для зацікавлених сторін, являють першочергове питання при їх укладенні.

Таким чином, правочини із запровадженням ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виходять на новий рівень та сприяють правовій регламентації їх обігу.

Отже, законодавством передбачено, якщо загальні вимоги до вчинення правочинів, у тому числі щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є необхідними для чинності угод, порушуються – це стає підставою для визнання правочинів недійсними.

Земельним кодексом України закріплено, норму згідно якої: якщо порушуються вимоги щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення – це є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки [33, ст.130].

Однак, як наголошують фахівці галузі: земельно-правове регулювання порядку конфіскації земельних ділянок сьогодні майже відсутнє, що ускладнює механізм реалізації зазначених законодавчих приписів і потребує уточнення [61].

Завданням наведених законодавчих норм є захист прав, що порушуються, невизнаних або тих, що оспоруються, а також свобод та інтересів учасників правовідносин, у тому числі, щодо правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Земельним кодексом України передбачено ряд наслідків, наприклад, при порушенні переважних прав у правочинах із земельними ділянками сільськогосподарського призначення: у разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі суб'єкт переважного права, який відповідно до законодавства може реалізувати таке право, має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний

рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець [33, ст.131-1].

Загалом, варто визнати, що для того щоб запобігти негативним наслідкам при вчиненні правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, законодавчо необхідне вдосконалення та існування дієвого, взаємоузгодженого і ефективного механізму правового регулювання процесу їх укладення, а також закріплення чітких, прозорих наслідків, при визнанні недійсності конкретних угод.

У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі, суб'єктом якого є особа, яка не може набувати право власності на земельну ділянку, і якщо така особа передала переважне право особі, яка може набувати зазначене право (у тому числі після продажу такої земельної ділянки), особа, якій передано переважне право, має право пред'явити до суду позов про переведення на неї прав та обов'язків покупця у порядку, визначеному законодавством [33, ст.131-1].

Законодавство встановлює, що правочин визнається недійсним, якщо:

- підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені законодавством,

- недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається.

- у випадках, встановлених законодавством, нікчемний правочин може бути визнаний судом дійсним.

- якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин) [200, ст.215]

В загальному вигляді, правові наслідки недійсності правочинів, у тому числі щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, встановлено законодавством:

- недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю,

- якщо у зв'язку із вчиненням недійсного правочину другій стороні або третій особі завдано збитків та моральної шкоди, вони підлягають відшкодуванню винною стороною,

- правові наслідки, наведені вище, застосовуються, якщо законом не встановлені особливі умови їх застосування або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів,

- правові наслідки недійсності нікчемного правочину, які встановлені законом, не можуть змінюватися за домовленістю сторін,

- вимога про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину може бути пред'явлена будь-якою заінтересованою особою [200, ст.216].

Окремо, варто зазначити, що цивільне законодавство більш детально наводить правові наслідки недійсності правочинів залежно від підстав, які спонукають до визнання їх такими [200, ст.217-235; 193]

Якщо розглянути більш конкретні випадки, то на прикладі договору оренди землі, наслідком недійсності правочину є так звана реституція: у разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається [173, ст.21].

Таким чином, реституцію в даному виді правовідносин, слід вважати як можливість застосувати захід правоохоронного характеру для відновлення порушеного або оспорюваного права.

Хоча як зазначають науковці, даний наслідок недійсності правочину не є зовсім справедливим: фактично при визнанні договорів оренди майна недійсними неможливо застосувати повну реституцію, оскільки вона передбачала б тоді повернення орендної плати, що при реальному використанні землі орендарем у минулому, звичайно, є неприпустимим, оскільки порушувало б права орендодавця і приводило б до безоплатного користування чужим майном, а відтак – до безпідставного збагачення [51; 76].

Моментом недійсності нікчемного правочину або правочину, визнаним судом недійсним – є час його вчинення. Якщо за недійсним правочином права та обов'язки передбачалися лише на майбутнє, можливість настання їх у майбутньому припиняється [200].

Варто також зазначити, що у своїх рішеннях Верховний Суд зазначає: підстава недійсності правочину (оспорюваності чи нікчемності) має існувати в момент вчинення правочину [68].

Отже, досліджуючи питання умов дійсності та наслідки недійсності правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, у першу чергу варто зазначити, що суть самих правочинів полягає в конкретних діях зацікавлених суб'єктів на набуття, зміну або припинення відповідних прав та обов'язків.

Головними характеристиками недійсності правочинів, згідно діючого законодавства: є їх недійсність прямо встановлена законом та визнання такими в судовому порядку.

З відкриттям ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, власники отримали ширшу можливість самостійно укладати різного роду правочини на власний розсуд з метою досягнення поставлених цілей та отримання доходу.

3.5. Перспективи удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення

Загальновідомим є той факт, що для кожної країни та її економічного процвітання, велику роль відіграє наявність різноманітних земельних ресурсів та їх продумане використання із залучення до ринкового обігу.

Правове регулювання вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, містить певну кількість тонкощів, що впливають із специфіки самого предмета таких угод.

Правовідносини, які виникають у процесі укладення відповідних договорів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення – є доволі складними та багатограними за своєю правовою природою. Оскільки, велика кількість їх складових, регулюється різноманітними правовими нормами багатьох галузей права: конституційно-правовими, цивільними, земельними, податковими та іншими.

Із багатограним правовим регулюванням процедури укладення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також можливих ситуацій у процесі їх вчинення, стикаються звичайні суб'єкти ринку даної категорії земель, яким без кваліфікованої допомоги важко розібратися із масивом норм, які розпорошені по нормативно-правових актах.

Тому, щоб мати змогу обрати для себе найефективніший варіант правочину, який повністю задовільнить їх вимоги та приносить користь, на яку вони розраховують, укладаючи той чи інший вид угоди в даній сфері суспільних відносин, їм доводиться залучати компетентного спеціаліста, що не завжди є вигідно.

Дослідники галузі зазначають: вбачається за доцільне при розробці нових земельних законів проводити компаративний аналіз переваг тих чи інших засобів, способів і механізмів у забезпеченні здійснення права власності на землю як з точки зору відповідності їх Конституції, так і з точки зору соціальних,

демографічних наслідків з огляду на конституційні положення щодо соціальної спрямованості економіки у використанні власності на землю, охорони землі як національного багатства, національної безпеки Українського народу [211].

Тому, систематизація розкиданих норм, які регулюють питання вчинення та реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення по великій кількості законодавчих актів, підлягає в подальшому врегулюванню та вдосконаленню.

При цьому деякі науковці зауважують, що: національне земельне законодавство України відповідає вимогам міжнародного природоохоронного законодавства. Основне питання на сучасному етапі розвитку правової системи України полягає в декларативності більшості норм про охорону земель та впровадженні більш дієвих механізмів їх реалізації. При вирішенні цього питання не потрібно нехтувати досвідом інших держав, рекомендаціями та вимогами міжнародного співтовариства [6].

Одночасно, слід зважати на ефективність механізмів забезпечення дотримання обмежень на перебування земельних ділянок у власності окремих осіб. Так зокрема, Т. Лісова зазначає, що якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка відповідно до Земельного кодексу не може набувати її у власність, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права. У разі ж якщо земельна ділянка не була відчужена ним протягом вказаного строку, така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду. Крім того, конфіскації за рішенням суду підлягають земельні ділянки у разі перевищення вимог граничної площі земель сільськогосподарського призначення, зазначених у ст. 130 Земельного кодексу України, що можуть перебувати у власності однієї особи [45, с. 17-18]. Очевидно, що конфіскація за рішенням суду не може бути зарахована до числа правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення, але є нагальна потреба в технічному контролі терміну перебування земельної ділянки у власності особи, яка має право бути власником тимчасово і кількості площ відповідних земельних ділянок у власності особи задля неперевищення показника у десять

тисяч гектарів, однак, перш ніж застосовувати конфіскацію в останньому випадку, слід вирішити питання – а яким чином остання земельна ділянка, з передачею якої перевищено граничний показник, встановлений законодавством, взагалі могла потрапити у власність до такої особи, за яким правочином, і чи не логічним буде замість конфіскації повернутись в роботі над проектом Цивільного кодексу до правила про недійсність правочину, що суперечить інтересам держави і суспільства з одночасним стягненням всього отриманого сторонами, на користь держави?

Оскільки, саме практична дієвість законодавчих механізмів, допомагає укласти зацікавленим суб'єктам відповідні правочини із земельними ділянками, отримати бажаний ефект та не помилитися із вибором можливого варіанту реалізації своїх прав щодо конкретних ділянок.

Законодавством України встановлено, що земельна ділянка – це об'єкт цивільних прав на об'єкт нерухомості. Саме цивільне законодавство, у більшій мірі, закріплює умови та порядок укладання угод із земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Слід зазначити, що правова регламентація земельних відносин, зокрема тих, які мають земельно-майновий характер, забезпечується не тільки цивільним, а й земельним законодавством. Це можна проілюструвати на прикладі земельного сервітуту. Зокрема Н. Ільків зазначає, що у зв'язку з тим, що правовідносини щодо встановлення земельного сервітуту за своєю юридичною природою регулюються, як нормами земельного, так і цивільного законодавства, це зумовлює недосконалість правового регулювання земельних сервітутних відносин, термінологічну розрізненість, що й викликає судові суперечки, та необхідність внесення концептуальних змін до законодавства для усунення дублювання у регулюванні земельних сервітутних відносин та суперечностей і неузгодженостей, що виникають як його наслідок [36, с. 278-279].

І так не тільки стосовно сервітутів а і практично скрізь, що стосується правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Співвідношення норм цивільного та земельного законодавства прийнято

розглядати як співвідношення загальних і спеціальних норм. Це означає, що у випадку розбіжності між нормами цивільного й земельного законодавства, які одночасно регулюють перехід прав на землю, пріоритет у застосуванні мають земельно-правові норми. Пріоритет земельно-правових норм у зазначеній сфері відносин, які мають забезпечувати публічно-правові засади регламентації, складає необхідне підґрунтя для закріплення земельним законодавством певного балансу публічних та приватних інтересів [204].

Дана точка зору наводить на думку про те, що правова регламентація правочинів у сфері земельних правовідносин вимагає змішаного підходу до застосування приписів та методів як приватно-правового так і публічно-правового характеру.

Правове забезпечення переходу земельних ділянок чи прав на них на договірних засадах має здійснюватися з урахуванням того, що в зазначеному випадку норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного законодавства як загальні й спеціальні [204].

Варто зазначити, що саме про такий підхід йдеться у статтях Земельного кодексу України [33, ст.131], де вказано, що при укладені угод щодо набуття права власності на земельні ділянки на підставі відповідних цивільно-правових угод здійснюється на умовах Цивільного кодексу України [200] із врахуванням положень земельного законодавства.

Таким чином, під ринком землі можна вважати систему правових, організаційних та економічних відносин, які виникають у процесі товарного обігу земельних ділянок на підставі визначення їх ринкової вартості.

Враховуючи територіальну приналежність нашої країни до європейського континенту та закріплення на державному рівні євроінтеграційних напрямів розвитку економіки, при встановленні перспектив удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, як дієвий приклад, варто вивчати та інтегрувати у власну законодавчу систему досвід формування і функціонування

земельного ринку в країнах-членах Європейського Союзу та Сполучених Штатах Америки.

Тому, для того щоб ринок земельних ділянок сільськогосподарського призначення запрацював на повну та приносив стабільний прибуток для економіки країни і був максимально корисний його учасникам, необхідно впроваджувати законодавчі та нормативно-правові акти, які б сприяли формуванню економічних засад конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва, створювали інвестиційну привабливість для внутрішніх і зовнішніх інвесторів та допомагали збереженню і впорядкуванню набутих корисних правових механізмів.

Отже, з метою удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, було б за належне, вивчення та запровадження у національну правову систему, досвіду розвинених країн світу, що паралельно співпадає меті про поступову адаптацію українського законодавства до законодавства Європейського Союзу.

Висновки до Розділу 3

Поділ і об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення представляє собою односторонній цивільний правочин власника земельної ділянки, в результаті якого відбувається виникнення, зміна і припинення цивільних прав, а саме відбуваються зміни у речовому праві власності.

Здійснення такого цивільного правочину передбачає попереднє вчинення земельного правочину – замовлення, складання та затвердження технічної документації з поділу чи об'єднання земельних ділянок. Отже необхідною умовою вчинення правочину поділу/об'єднання є виконання власником ділянки низки приписів земельного права, що зумовлює комплексний склад такого цивільного правочину.

Наявність похідних речових прав на земельну ділянку зумовлює надання згоди держателем похідного права (оренди, емфітевзису) на вчинення такого правочину, проте не зважаючи на необхідність такої згоди, правочин поділу/об'єднання земельної ділянки так само залишається одностороннім правочином власника, оскільки не передбачає якісних змін у взаємних правах і обов'язках власника і держателя похідного речового права, у випадку поділу ділянки, що ж стосується об'єднання земельних ділянок, одна з яких або обидві передані на похідних речових правах (оренда, емфітевзис) – то таке об'єднання по своїй суті вимагає додатково одного або декількох двосторонніх правочинів між власником і держателями похідних прав, оскільки земельна ділянка не може передаватись в оренду чи емфітевзис частинами, але це не змінює суті правочину об'єднання як одностороннього правочину, що вчиняється одноособово власником щодо свого майна.

Правочин зміни категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням відноситься до земельних правочинів, оскільки хоча з цивільно-правової точки зору, нагадує за своїм змістом переробку речі (ст. 332 ЦК), проте даний правочин (переробка) передбачає наявність вихідного матеріалу (речі), та механічного процесу перетворення, в той час, як процедура зміни категорії земельної ділянки є за своєю суттю віднесенням природного ресурсу, яким є землі,

в тому числі землі сільськогосподарського призначення, до іншої категорії природного ресурсу і навпаки, на основі землевпорядної документації та без зміни у цивільному праві власності.

Особливостями переходу права власності на земельну ділянку за двостороннім правочином є 1) характеристика конкретної ділянки – для сторін важливо вияснити цільове призначення ділянки, її тип та вимоги, які закріплені законодавством щодо її можливого ринкового обігу, наявність обтяжень зміст правочину – має не суперечити вимогам, встановленим у цивільно-правовій нормі, хоча б вона містилася в будь-якому нормативно-правовому акті, а не лише акті цивільного законодавства 2) сторони договору – слід вивчити, хто є сторонами правочину та які вимоги щодо них закріплені в законодавстві. Так як, існують обмеження щодо тих, хто може володіти земельними ділянками сільськогосподарського призначення та ряд інших; 3) спосіб та порядок розрахунку – не менш важливий етап, оскільки, законодавство встановлює для конкретних видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, безготівкову форму розрахунку та чітке підтвердження походження коштів; 4) умови оподаткування правочину – кожен із видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення підлягає оподаткуванню, що впливає на вибір угоди її сторонами.

Отже, внаслідок стрімкого та позитивного розвитку ринку сільськогосподарських земель, у зв'язку із зняттям мораторію на їх обіг, що активно відбувається на теперішній момент, питання особливості переходу прав на земельну ділянку за двостороннім правочином – є надзвичайно актуальним та затребуваним.

Таким чином, особливістю переходу прав на земельні ділянки за двосторонніми правочинами є те, що вони здійснюється відповідно до вимог Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

Переважні права у правочинах щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення можливо класифікувати на види – 1) переважне право купівлі земельної ділянки особою, яка має спеціальний дозвіл на

видобування корисних копалин загальнодержавного значення або орендарем (ст. 9 Закону України «Про оренду землі», ст. 130¹ ЗК; 2) переважне право купівлі частки у спільній власності на земельну ділянку (ч. 6 ст. 88 ЗК); 3) переважне право на придбання права користування земельною ділянкою її власником у емфітевта (ст. 411 ЦК); 4) переважне право емфітевта на укладення договору користування земельною ділянкою на новий строк (ч. 11 ст. 1021 ЗК); 5) переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк (ст. 33 ЦК), 6) переважне право на укладення договору оренди особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення (ст. 8² Закону України «Про оренду землі»).

Інститут переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в цивільному праві має свої особливості. В цілому переважне право купівлі є поширеним в цивільному праві і використовується в відносинах спільної часткової власності, корпоративних відносинах та деяких інших, проте у правочинах щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує низка особливостей: 1) законодавець покладає на продавця земельної ділянки сільськогосподарського призначення обов'язок реєстрації наміру щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 2) встановлюється черговість реалізації такого права – у першу чергу власник спеціального дозволу на користування надрами, у другу чергу – орендар земельної ділянки; 3) не встановлюється обмежувальний строк, протягом якого, з моменту отримання відмов від суб'єктів права переважної купівлі, власник може укласти договір купівлі-продажу з третьою особою, на відміну від загального правила, що встановлює тримісячний строк на реалізацію такого правочину, передбачений п.п. 5.9 п. 5 «Реалізація переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності» Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (Наказ Міністерства юстиції від 22.02.2012 №296/5); 4) допускається передача права переважної купівлі (ч. 5 ст. 130¹), на відміну від аналогічного правила, що використовується для частки у спільній частковій власності, встановленого ст. 362 ЦК.

Умови дійсності правочину щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення в основному відтворюють загальні умови дійсності правочинів в цивільному праві, в той же час можна виділити окремі умови, недотримання яких робить правочин недійсним, а саме – 1) спеціальна дієздатність, що полягає у наявності у покупця громадянства України, або у юридичної особи бути зареєстрованою за законодавством України та мати засновників-громадян України, 2) умова щодо не перевищення наявного у покупця обсягу площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення у десять тисяч гектарів сумарно індивідуально та у складі засновників відповідної юридичної особи; 3) умова щодо дотримання переважних прав на купівлю або на укладення договору про користування земельною ділянкою на новий строк, при чому характерною особливістю є недійсність договору, укладеного з порушенням права переважної купівлі лише в тому разі, якщо суб'єкт права переважної купівлі відносився до таких, що можуть мати у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення, або не відносився до таких, але передав своє право переважної купівлі по договору третій особі, яка відповідно може мати у власності такі ділянки.

Загалом слід зазначити, що правова регламентація правочинів у сфері земельних правовідносин вимагає змішаного підходу до застосування приписів та методів як приватно-правового так і публічно-правового характеру.

Така особливість викликана тим, що землі сільськогосподарського призначення розглядаються в суспільно-правовому дискурсі як певний сакральний актив, оперування яким має бути максимально ускладнене, що є запорукою і гарантією державного суверенітету України в сфері земельних відносин. На даний час при будь яких спробах реформування відносин щодо обігу земельних ділянок, функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення попереднє твердження слід розглядати як об'єктивний факт, не даючи йому ніяких оцінок, а просто сприймаючи як елемент дійсності. Наслідками з цього факту на даний момент стали заборона на придбання земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами та юридичними

особами, обмеження максимальної кількості земель сільськогосподарського призначення у власності однієї особи і ще один запобіжний механізм на майбутнє – обмеження придбання іноземцями земель сільськогосподарського призначення в прикордонній п'ятидесятикілометровій зоні. Раціоналізація цих запобіжних механізмів так ніколи і не була системно висловлена, окрім прямих законодавчих приписів, тому спробуємо в даних висновках її змодельовати: придбання земель сільськогосподарського призначення іноземцями очевидно може сприяти якимось чином виведенню їх з сільськогосподарського обігу, консервації в масовому порядку через скоординований вплив з-за кордону на іноземців-власників земель в Україні, всупереч їх об'єктивному інтересу здійснювати сільськогосподарське виробництво. Можливе також узгоджене підняття ціни оренди, під тим же-таки іноземним впливом. Концентрація земельних масивів в руках фізичних осіб вище десяти тисяч гектарів може стати згубною через аналогічні скоординовані явища, тільки вже з середини вузького кола наших співгромадян. І, на кінець, придбання земель неподалік кордону може спровокувати спробу інтервенції їх власників, підтриманих силовими структурами іноземних держав, з метою захоплення влади в прикордонних населених пунктах.

Як показує практика, всі ці загрози національній безпеці існують і реалізуються і без використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві власності, тож нинішні обмеження на вчинення правочинів з земельними ділянками мають здебільшого ефект соціальної пропаганди, тим часом як неможливість приходу прямих закордонних інвестицій в землі сільськогосподарського призначення не дозволяє їх нинішнім власниками отримати справедливую ціну за свої земельні ділянки.

Таким чином існуючі конструкції обмежень у цивільному обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення являють собою імперативні норми земельного права спеціального характеру, що застосовуються при регулюванні цивільно-правових відносин і встановлення яких продиктоване міркуваннями соціально-доктринального характеру а не інтересами спрощення цивільного обігу

та зниження транзакційних витрат власників таких ділянок. Отже перспективи реформування таких обмежень лежать в площині зміни суспільної парадигми відношення до земель сільськогосподарського призначення.

Враховуючи територіальну приналежність нашої країни до європейського континенту та закріплення на державному рівні євроінтеграційних напрямів розвитку економіки, при встановленні перспектив удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, як дієвий приклад, варто вивчати та інтегрувати у власну законодавчу систему досвід формування і функціонування земельного ринку в країнах-членах Європейського Союзу та Сполучених Штатах Америки.

В той же час найбільш дієвим та перспективним заходом реформування і удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення є процес удосконалення і цифровізації а також підвищення прозорості державної реєстрації земельних ділянок, таким чином досягається ефект покращення реалізації окремих правочинів за рахунок розвитку системних закономірностей функціонування середовища вчинення правочинів, як неодмінної і сутнісної характеристики їх здійснення.

ВИСНОВКИ

1. Правочином щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності є дія, спрямована на виникнення, зміну або припинення прав і обов'язків, ініціатива щодо вчинення якої продиктована публічно-правовими нормами, які визначають комплексний правовий режим такої ділянки з переважаючим земельно-правовим регулюванням.

Правочином щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності є дія, спрямована на виникнення, зміну та припинення прав і обов'язків, в основі якої лежить волевиявлення сторін (сторони) правочину, здійснене в межах повноважень власника щодо володіння користування і розпорядження майном на власний розсуд, при наявності комплексу обмежень, встановлених нормами земельного права.

Усвідомлення цієї дихотомії є принципово важливим при реформуванні цивільного законодавства, для збереження особливого режиму земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, з одного боку, а також для захисту всього спектру цивільно-правових правомочностей власника і користувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності щодо вчинення правочинів;

2. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, як об'єкти правочинів, мають наступні особливості. Після реєстрації прав на них і переходу від категорії «землі» в поняття «земельна ділянка» продовжують залишатись майном, процедура розпорядження яким відмінна від цивільно-правового розсуду власника і визначається імперативними нормами, які виключають дискрецію суб'єкта владних повноважень, що здійснює розпорядження даним ресурсом. Зокрема, відчуження і надання в користування таких ділянок здійснюється не на цивільно-правових засадах свободи договору, а за правилами і процедурами земельного законодавства, публічно-правового за своєю суттю. В його основі лежить розгляд таких земельних ділянок як ресурсу,

заборона їх продажу та можливість безоплатного надання у власність для задоволення потреб громадян або викупу вже наданих у користування ділянок їх користувачем, при цьому власник (держава, територіальна громада) не має можливості застосувати цивільно-правову автономію волі, і відмовити заявнику у вчиненні такого роду правочину за наявності усіх формальних передумов з боку особи, в інтересах якої правочин має бути вчинений.

3. В свою чергу, особливостями земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві приватної власності як об'єктів правочинів є наявність системи додаткових правил і обмежень на вчинення правочинів з такими земельними ділянками що в цілому розуміються як поняття «ринок земель сільськогосподарського призначення».

Земельна ділянка сільськогосподарського призначення на праві приватної власності як об'єкт цивільних правочинів характеризується наступним комплексом обмежень на їх вчинення: 1) виключний перелік правочинів щодо відчуження, до якого входить лише вісім способів відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а саме лише за договорами: купівлі-продажу, дарування, довічного утримання (догляду), спадкового договору, міни, внесення до статутного (складеного) капіталу, передачі у довірчу власність (у разі якщо відповідно до закону право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється), шляхом звернення стягнення на них; 2) наявність розвиненого права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яке може передаватись іншій особі (ст. 130¹ ЗК); 3) простіший порядок відчуження для несільськогосподарських угідь, на який не поширюються дані обмеження (ч. 3 ст. 131 ЗК); 4) наявність комплексу особливих правочинів, спрямованих на оптимізацію землекористування в масиві земельних ділянок (міна, взаємний обмін шляхом оренди, суборенди, право на обмін шляхом оренди і зустрічного надання в оренду (суборенду) яке належить особі, якій належить право користування істотною частиною земель в масиві ст. 37¹ ЗК; г) заборона набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення окремими категоріями власників (с. 130 ЗК); д) обов'язок відчуження

земельної ділянки сільськогосподарського призначення власником, який не може мати у власності такого роду майно (банк, що отримав в результаті стягнення на предмет застави – 2 роки (абз. 6 ч. 1 ст. 130 ЗК), особа що здійснила зміну цільового призначення на землі сільськогосподарського призначення – 1 рік (ч. 11. ст. 20 ЗК); е) наявність додаткових вимог до реалізації правочинів (безготівковий розрахунок, підтвердження джерела походження коштів (ст. 130 ЗК).

4. Стороною правочину з відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (набувачем) в цивільному праві є спеціальний суб'єкт, на якого поширюються такі обмеження: 1) виключно фізична або юридична особа приватного права України зі складом учасників виключно громадян України, а також держави, або територіальної громади; 2) дотримання в будь-який момент часу граничного показника обсягу земель у десять тисяч гектарів на одну фізичну особу прямо або опосередковано через членство у юридичних особах; 3) допускається як проміжний власник банк незалежно від складу учасників, з обмеженням на спосіб набуття (звернення стягнення на предмет застави) та строків тримання у власності (до двох років).

Вирішення проблеми існування такого суб'єкта, що має динамічний показник земель сільськогосподарського призначення як прямо у власності так і опосередковано, беручи участь в юридичних особах, що визначається через розрахунковий механізм ми вбачаємо тільки в забезпеченні Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців функціоналом отримання витягу про граничний показник - фактичний плюс розрахунковий обсяг площі земель сільськогосподарського призначення у власності відповідної фізичної особи прямо та опосередковано через юридичні особи.

5. Правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення слід класифікувати на чотири групи, що передбачають відчуження, набуття права користування, перехід права користування і трансформаційні дії щодо земельної ділянки.

Перераховані в ст. 131 ЗК правочини з відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення на праві приватної власності представляють собою обмежений перелік правочинів, дозволених до вчинення з метою встановлення жорстких правил ринку земель сільськогосподарського призначення. В той же час, припис ст. 28 ЗК дозволяє приватним сільськогосподарським підприємствам набувати земельні ділянки за договорами ренти та іншими цивільно-правовими угодами, вочевидь дана норма потребує приведення у відповідність з нормою ст. 131 ЗК.

Набуття права користування означає вчинення одного з таких правочинів: оренда, емфітевзис, сервітут, в окремих випадках – суперфіцій (якщо мова йде про земельні ділянки сільськогосподарського призначення з видом цільового призначення - будівництво сільськогосподарської інфраструктури, наприклад будівництво ринків сільськогосподарської продукції).

Перехід (відчуження) права користування є самостійним правочином, який з одного боку близький до заміни сторони у зобов'язанні (ст. 515, 520 ЦК), проте заміна боржника у зобов'язанні відбувається лише за згоди кредитора. Але при відчуженні користувачем права користування (емфітевзису), він відчужується як речове право, і без згоди власника ділянки (ст. 407 ЦК). Аналогічна конструкція вживається для права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Хоча право оренди в цивільному праві є зобов'язальним, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення воно сконструйоване частиною п'ятою статті 93 ЗК таким чином, що є речовим, частково оборотоздатним правом, підлягає відчуженню і передачі у заставу. До правочинів переходу права користування також слід віднести право емфітевта на передачу земельної ділянки в оренду (Ст. 8³ Закону України «Про оренду землі»), після чого це похідне право оренди, в свою чергу, вочевидь, зберігатиме оборотоздатність, будучи, як вже сказано, речовим правом, але не навпаки – оренда не може трансформуватись в емфітевзис (абз. 2 частини четвертої ст. 102¹ ЗК), отже речові права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення можуть набувати чотири- і більше ступеневої структури: власність-емфітевзис-оренда-транзакції

орендного права (суборенда – ч.1 ст. 8 Закон України «Про оренду землі», передача права оренди в заставу, яка додає до ланцюжка нове речове право, і на кінець, звернення стягнення на право оренди або відчуження права оренди, – ч. 5 ст. 93 ЗК).

Зміни у характеристиках ділянки – поділ, об'єднання, зміна цільового призначення – здійснюється власником земельної ділянки (абз. 3 частини другої ст. 20 ЗК, ст. 79¹ ЗК) та є самостійним правочином що представляє собою поділ(ст. 183 ЦК) або переробку речі (ст. 183,332 ЦК) в тому числі приєднання до неї іншої речі (ділянки) або зміну цільового призначення. Всі три правочини мають бути погодженими з землекористувачем або заставодержателем у разі їх наявності.

6. Зміст правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення складають права і обов'язки осіб, які реалізуються за дотримання істотних умов, специфічних для кожного виду правочинів, проте наявні спільні риси: - розвинутий комплекс похідних від права власності речових прав – оренда, емфітевзис, які використовуються як інструментарій доступу до корисних властивостей ділянок при збереженні права власності за власником як довгострокового інвестиційного активу; набуття договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення ознак речового права, нехарактерних для цивільно-правового договору оренди в цілому; - можливість вчинення правочинів щодо виникнення похідних речових прав «третього порядку», таких як передача земельної ділянки в оренду емфітевтом (ч. 8 ст. 93, абз. 2 ч. 4 ст. 102¹ ЗК), передача земельної ділянки в суборенду (ч. 6 ст. 93 ЗК), заборона на укладання орендарем договору емфітевзису (ч. 3 ст. 102¹); наявність інституту «технічної міни» шляхом взаємного укладення договорів оренди (суборенди) власниками і користувачами на встановлений строк; особливі права укладення договорів оренди або суборенди особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення; регулювання правочинів щодо земельних ділянок ЦК як загальним нормативним актом з урахуванням вимог ЗК як спеціального нормативного акту.

6. Поділ і об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення представляє собою односторонній цивільний правочин власника земельної ділянки, в результаті якого відбувається виникнення, зміна і припинення цивільних прав, а саме відбуваються зміни у об'єкті речового праві власності. Здійснення такого правочину передбачає попереднє замовлення, складання та затвердження технічної документації з поділу чи об'єднання земельних ділянок. Отже необхідною умовою вчинення правочину поділу/об'єднання є виконання власником ділянки низки приписів земельного права, що зумовлює комплексний характер такого правочину. Наявність похідних речових прав на земельну ділянку зумовлює надання згоди держателем похідного права (оренди, емфітевзису) на вчинення такого правочину, але це не змінює його суті як одностороннього правочину, що вчиняється одноособово власником щодо свого майна. Правочин зміни категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням є за своєю суттю також одностороннім та передбачає віднесення природного ресурсу, яким є землі відповідної категорії, до іншої категорії природного ресурсу, на основі землевпорядної документації без зміни у кількісних характеристиках речі але з обмеженнями у вигляді правових норм, що передбачають підвищену охорону земель сільськогосподарського призначення.

7. Особливостями переходу права власності на земельну ділянку за двостороннім правочином є 1) характеристика конкретної ділянки – для сторін важливо в'яснити цільове призначення ділянки, її тип та вимоги, які закріплені законодавством щодо її можливого ринкового обігу, наявність обтяжень, зміст правочину – має не суперечити вимогам, встановленим нормам земельного та цивільного права, 2) сторони договору, оскільки існують обмеження щодо осіб, які можуть мати у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення та низка інших; 3) спосіб та порядок розрахунку - законодавство встановлює для конкретних видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, безготівкову форму розрахунку та чітке підтвердження походження коштів; 4) умови оподаткування правочину – кожен із видів правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення

підлягає оподаткуванню, що впливає на вибір угоди її сторонами; 5) додержання переважних прав.

8. Переважні права і правомочності при реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають наступний вигляд:

1) переважне право купівлі земельної ділянки особою, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення або орендарем (ст. 9 Закону України «Про оренду землі», ст. 130¹ ЗК;

2) можливість передачі переважного права купівлі земельної ділянки його суб'єктом іншій особі (ч. 5 ст. 130¹ ЗК);

3) переважне право купівлі частки у спільній власності на земельну ділянку (ч. 6 ст. 88 ЗК);

3) переважне право на придбання права користування земельною ділянкою її власником у емфітевта (ст. 411 ЦК);

4) переважне право емфітевта на укладення договору користування земельною ділянкою на новий строк (ч. 11 ст. 102¹ ЗК);

5) переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк (ст. 33 Закону України «Про оренду землі»);

6) переважне право на укладення договору оренди особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення (ч. 4 ст. 8² Закону України «Про оренду землі»).

Інститут переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в цивільному праві має свої особливості. В цілому переважне право купівлі є поширеним в цивільному праві і використовується в відносинах спільної часткової власності, корпоративних відносинах та деяких інших, проте у правочинах щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує низка особливостей: 1) законодавець покладає на продавця земельної ділянки сільськогосподарського призначення обов'язок реєстрації наміру щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 2) встановлюється черговість реалізації такого права – у першу чергу власник спеціального дозволу на користування

надрами, у другу чергу – орендар земельної ділянки; 3) не встановлюється обмежувальний строк, протягом якого, з моменту отримання відмов від суб'єктів права переважної купівлі, власник може укласти договір купівлі-продажу з третьою особою, на відміну від загального правила, що встановлює тримісячний строк на реалізацію такого правочину, передбачений цивільним законодавством; 4) допускається передача права переважної купівлі (ч. 5 ст. 130¹ ЗК), на відміну від аналогічного правила, що використовується для частки у спільній частковій власності, встановленого ст. 362 ЦК.

9. Умови дійсності правочину щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення в основному відтворюють загальні умови дійсності правочинів в цивільному праві, в той же час можна виділити окремі умови, недотримання яких робить правочин недійсним, а саме – 1) спеціальна дієздатність, що полягає у наявності у покупця громадянства України, або у юридичної особи бути зареєстрованою за законодавством України та мати засновників-громадян України, 2) умова щодо не перевищення наявного у покупця обсягу площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення у десять тисяч гектарів сумарно індивідуально та у складі засновників відповідної юридичної особи; 3) умова щодо дотримання переважних прав на купівлю або на укладення договору про користування земельною ділянкою на новий строк, при чому характерною особливістю є недійсність договору, укладеного з порушенням права переважної купівлі лише в тому разі, якщо суб'єкт права переважної купівлі відносився до таких, що можуть мати у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення, або не відносився до таких, але передав своє право переважної купівлі по договору третій особі, яка відповідно може мати у власності такі ділянки.

10. Загалом слід зазначити, що правова регламентація правочинів у сфері земельних правовідносин вимагає змішаного підходу до застосування приписів та методів як приватно-правового так і публічно-правового характеру.

Така особливість викликана тим, що землі сільськогосподарського призначення розглядаються в суспільно-правовому дискурсі як певний

сакральний актив, оперування яким має бути максимально ускладнене, що є запорукою і гарантією державного суверенітету України в сфері земельних відносин. На даний час при будь яких спробах реформування відносин щодо обігу земельних ділянок, функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення попереднє твердження слід розглядати як об'єктивний факт, не даючи йому ніяких оцінок, а просто сприймаючи як елемент дійсності. Наслідками з цього факту на даний момент стали заборона на придбання земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами та юридичними особами, обмеження максимальної кількості земель сільськогосподарського призначення у власності однієї особи і ще один запобіжний механізм на майбутнє – обмеження придбання іноземцями земель сільськогосподарського призначення в прикордонній п'ятидесятикілометровій зоні. Рационалізація цих запобіжних механізмів так ніколи і не була системно висловлена, окрім прямих законодавчих приписів, тому спробуємо в даних висновках її змоделювати: придбання земель сільськогосподарського призначення іноземцями очевидно може сприяти якимось чином виведенню їх з сільськогосподарського обігу, консервації в масовому порядку через скоординований вплив з-за кордону на іноземців-власників земель в Україні, всупереч їх об'єктивному інтересу здійснювати сільськогосподарське виробництво. Можливе також узгоджене підняття ціни оренди, під тим же-таки іноземним впливом. Концентрація земельних масивів в руках фізичних осіб вище десяти тисяч гектарів може стати згубною через аналогічні скоординовані явища, тільки вже з середини вузького кола наших співгромадян. І, насамкінець, придбання земель неподалік кордону може спровокувати спробу інтервенції їх власників, підтриманих силовими структурами іноземних держав, з метою захоплення влади в прикордонних населених пунктах.

Як показує практика, всі ці загрози національній безпеці існують і реалізуються і без використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві власності, тож нинішні обмеження на вчинення правочинів з земельними ділянками мають здебільшого ефект соціальної пропаганди, тим

часом як неможливість приходу прямих закордонних інвестицій в землі сільськогосподарського призначення не дозволяє їх нинішнім власниками отримати справедливую ціну за свої земельні ділянки.

Таким чином існуючі конструкції обмежень у цивільному обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення являють собою імперативні норми права спеціального характеру, що застосовуються при регулюванні цивільно-правових відносин і встановлення яких продиктоване міркуваннями соціально-доктринального характеру а не інтересами спрощення цивільного обігу та зниження транзакційних витрат власників таких ділянок. Отже перспективи реформування таких обмежень лежать в площині зміни суспільної парадигми відношення до земель сільськогосподарського призначення.

Враховуючи територіальну приналежність нашої країни до європейського континенту та закріплення на державному рівні євроінтеграційних напрямів розвитку економіки, при встановленні перспектив удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, як дієвий приклад, варто вивчати та інтегрувати у власну законодавчу систему досвід формування і функціонування земельного ринку в країнах-членах Європейського Союзу та Сполучених Штатах Америки.

В той же час найбільш дієвим та перспективним заходом реформування і удосконалення правового регулювання вчинення та реалізації правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення є процес удосконалення і цифровізації а також підвищення прозорості державної реєстрації земельних ділянок, таким чином досягається ефект покращення реалізації окремих правочинів за рахунок розвитку системних закономірностей функціонування середовища вчинення правочинів, як неодмінної і сутнісної характеристики їх здійснення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Антонова С. Є., Журик М. Є. Державний контроль за використанням і охороною земель: регіональний аспект. Електронна стаття. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/2_2021/34.pdf.
2. Бінчаровська Т. А. Теоретичні підходи до тлумачення економічної сутності об'єктів земельних відносин: землі, земельних ресурсів та земельних ділянок. Ефективна економіка № 10, 2017. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=5823>.
3. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: дис. Канд. Юрид. Наук: 12.00.06 / Бусуйок Діана Вікторівна; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2005. – 179 арк.
4. Вергелес О. О., Ковтуненко О. А. Договір суперфіцію: теоретичний та практичний аспект. Юридичний науковий електронний журнал. № 10/2023. URL: http://lsey.org.ua/10_2023/55.pdf
5. Виборчий кодекс України від 19.12.2019. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 7, № 8, № 9, ст.48. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/396-20#Text>.
6. Вівчаренко О. А. Земельна ділянка України під охороною джерел міжнародного права навколишнього середовища // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Випуск XXV Івано-Франківськ, 2011. URL: <http://lib.pnu.edu.ua/files/zbirnyky>.
7. Гаращенко Д.Р. Земельний кодекс України як джерело права в контексті правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції: тези доповідей учасників III Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 127-річчю заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України (м. Київ, 15 травня 2025 року.) / За заг. ред. проф. О.Ю. Піддубного. Київ, 2025. 234 с. С. 62-66

8. Гаращенко Д.Р. Особливості використання права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться в оренді. Аналітично-порівняльне правознавство. 2026. № 01. Ч. 1. С. 182-186
9. Гаращенко Д.Р. Поділ, об'єднання та зміна цільового призначення земельної ділянки як цивільний правочин. *Juris Europensis Scientia*. 2025. №3. С. 35-38
10. Гаращенко Д.Р. Проблеми реалізації права громадян на отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції: тези доповідей учасників I Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 125-річчю заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України (м. Київ, 15 червня 2023 р.) / За заг. ред. проф. О.Ю. Піддубного. Київ, 2023. 165 с. С. 93-96
11. Гаращенко Д.Р. Фізичні і юридичні особи як суб'єкти речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Науковий вісник публічного та приватного права. 2025. Випуск 2. С. 15-19
12. Гаращенко Д.Р. Формування земельної ділянки сільськогосподарського призначення як об'єкта цивільних прав. Науковий вісник публічного та приватного права. 2025. Випуск 3. С. 151-154
13. Гнатів О. Б. Практична роль емфітевзису в сучасній цивілістиці. Актуальні проблеми правознавства. Випуск 1. 2016 р. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/6878/1/%D0%93%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%96%D0%B2%20%D0%9E..pdf>.
14. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис... канд. Юрид.наук: 12.00.03 /Навчально-науковий юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», Івано-Франківськ, 2017. URL: <tsvr.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/5/2018/02/dis>.
15. Гордієнко Т. О. Зміст та реалізація переважного права оренди землі. URL: efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.lsej.org.ua/1_2020/29.pdf
16. Гордієнко Т. О. Зміст та реалізація переважного права оренди землі.

Юридичний науковий електронний журнал. № 1/2020. URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.lsej.org.ua/1_2020/29.pdf

17. Грещук Г. І., Ратушна Б. П. Особливості правового регулювання договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану в Україні. Юридичний науковий електронний журнал. № 10/2022. URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://lsej.org.ua/10_2022/32.pdf

18. Давидова І. В. Загальні ознаки правочинів, що вчиняються суб'єктами цивільних правовідносин. Часопис цивілістики. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/22cf57d9-6be1-475e-9055-1166657f73f7/content>.

19. Давидова І. В. Категорія «правочин» в умовах рекодифікації цивільного законодавства: перспективи трансформації. Наукові праці НУ ОЮА. URL: <efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://naukovipraci.nuoua.od.ua/arhiv/tom27/9>.

20. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://hromady.org/wp>.

21. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний сайт. URL: <https://land.gov.ua>.

22. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Державне підприємство «Національні інформаційні системи». Офіційний сайт. URL: <https://nais.gov.ua/p/derjavniy-reestr-rechovih-prav-na-neruhome-mayno#>.

23. Деякі питання ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України від 21 березня 2016 р. № 205. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/205-2016-%D0%BF#Text>.

24. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від 7 травня 2022 р. № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#n2>.

25. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та

державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від 6 березня 2022 р. № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>.

26. Деякі питання діяльності центральних органів виконавчої влади. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2021 р. № 124. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-2021-%D0%BF#Text>.

27. Деякі питання надання адміністративних послуг через центри надання адміністративних послуг. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 р. № 523-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/523-2014-%D1%80#Text>.

28. Єрмоленко В. М. Земельні ресурси в майновому обороті // Право України. – 2004. - № 6. – с. 43-46.

29. Жиравецький Т. Використання земель за цільовим призначенням як принцип земельного права. URL: <https://lawyer.org.ua/?w=r&i=&d=595>.

30. Заєць О., Чорний Є. Поділ земель за цільовим призначенням та видом використання: правові проблеми. 1/2020, Земельне право. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://pgp-journal.kiev.ua>.

31. Зайцева О. Л. Правочини в цивільному праві. Харківський національний університет внутрішніх справ URL: <efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://univd.edu.ua/science-issue/issue/231>.

32. Заставнюк Л. І. Опорний конспект лекцій з дисципліни «Земельне право». URL: <efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://dspace.wunu.edu.ua>.

33. Земельний кодекс України від 25.10.2001. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

34. Земельні ресурси. Практикум: навчальний посібник / Паньків З. П., Наконечний Ю. І. – Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2020. – 196 с.

35. Ігнатенко І. В. Проблеми організаційно-правового забезпечення управління у сфері використання та охорони земель. Право та інновації № 1 (17) 2017. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://ndipzir.org>.

36. Ільків Н.В. Особливості судового розгляду справ щодо виникнення права земельного сервітуту. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право. 2025. Випуск 89: частина 2. С. 274-279.

37. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: авто- реф. дис.... канд. Юрид. Наук. 12.00.06 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2001. – С. 8. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclcfndmkaj/https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/206/1/Ilkiv%20avtoref.pdf>.

38. Кіріяк О. В., Пацурківський Ю. П., Гудима-Підвербецька М. М. Цивільне право (загальна частина): навч. Посібник / О. В. Кіріяк, Ю. П. Пацурківський, М. М. Гудима-Підвербецька. Чернівці: Чернівець. Нац.. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2021. 304 с.

39. Конституція України від 28.06.1996. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

40. Корнєєв Ю. В. Правове регулювання права приватної власності на земельні ділянки в Україні. Юридичний вісник 2 (39) 2016.

41. Корнієнко Г. С., Шульга М. В. Правові обмеження у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/290694/284312>.

42. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: монографія / І. О. Костяшкін. – Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2016. – 429 с. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclcfndmkaj/https://irlykhuml.univer.km.ua/server/api/core/bitstreams/f70fb158-2c36-4fe8-94e6-252bf553f195/content>.

43. Крат В. Недійсність правочинів та її наслідки. Позаконкурсне оспорування правочинів. URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclcfndmkaj/https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Krat_nediisnist_pravochiniv_2

0_03_2023%20%D1%80%D0%B5%D0%B4.

44. Кулинич П. Ф. Завершення земельної реформи в Україні: правові проблеми. Правова держава. Випуск 31. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/1344827>.

45. Лісова Т.В. До питання про примусове припинення прав на земельні ділянки. Право та інновації. 2024. №2 (46). С. 15-20

46. Літошенко О. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. Земельне право 8/2016. URL: <pgr-journal.kiev.ua/archive/2016/08/17>.

47. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. – 2-ге видання, допов. І перероб. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с.

48. Міщенко М. В. Характеристика та види правочинів за участю малолітніх осіб. Серія Право. Випуск 33. Том 1. Науковий вісник Ужгородського національного університету, 2015. URL: <efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitst>.

49. Мороз О. В. Письмові докази як засоби доказування у цивільному судочинстві щодо захисту прав контрагентів договору оренди землі сільськогосподарського призначення. Право і суспільство № 4 / 2023. URL: [pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/4_2023/16](pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/4_2023/16).

50. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 6-те вид., перероб. І допов./ за ред. О. В. Дзери (кер. Авт. Кол.), Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2019. Т. II. 1048 с.

51. Недійсність правочинів : комент. Суд. Практики / [І. В. Спасибо- Фатєєва, В. І. Крат, Н. Ю. Філатова та ін.] ; за заг. Ред. І. В. Спасибо- Фатєєвої. – Харків : Право, 2018. – 264 с. – (Серія «Проблеми судової практики»). URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://pravo-izdat.com.ua>.

52. Нижний А. В., Ходаківський М. П., Юровська Г. В. Визнання правочинів недійсними: основи теорії та судова практика. Посібник для суддів. / А. В. Нижний, М. П. Ходаківський, Г. В. Юровська. / Під редакцією

А. В. Нижного. Київ: Алерта, 2020. 234 с.

53. Новаковська І. О. Економіка землекористування: навч. Посіб. – К.: Аграр. Наука, 2018. – 400 с. URL: core.ac.uk/download/pdf/322985609.

54. Носік Ю. Реалізація принципів цивільного права у відносинах купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Історико-правовий часопис. – 2020. - № 1 (15). URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/18301/1/12.

55. Павлюченко Ю, Навальнєв О. Земельні аукціони щодо земель с/г призначення: основні питання, процедура проведення. Всеукраїнське професійне юридичне видання «Юридична газета online». URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-aukcioni-shchodo-zemel-sg-priznachennya-osnovni-pitannya-procedura-provedennya.html>.

56. Паньків З. П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. – Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. – 272 с. URL: geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/02/pankiv_zp_zemelni_resursi.

57. Пашенко О. М., Ріпенко А. І Земельне право України: Загальна частина. Навчальний посібник, Одеса, 2013. URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://dspace.oduvs.edu.ua/server/api/core/bitstreams/d4f005e1-78ba-4a56-b375-1d80aa3ca90e/content.

58. Перович І. Л., Волошин Р. В. Державний земельний кадастр. Опорний конспект лекцій (для студентів ступеня вищої освіти «бакалавр» галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Геодезія та землеустрій» факультету аграрної економіки і менеджменту. – Тернопіль: ЗУНУ, 2020. – 123 с. URL: dspace.wunu.edu.ua/bitstream.

59. Перович І. Л., Волошин Р. В. Державний земельний кадастр. Опорний конспект лекцій (для студентів ступеня вищої освіти «бакалавр» галузі знань «Архітектура та будівництво» спеціальності «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Геодезія та землеустрій» факультету аграрної економіки і

менеджменту. – Тернопіль: ЗУНУ, 2020. – 123 с.

60. Петков В. П. Обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах ринку землі з 01.01.2024. Особливості земельних відносин в умовах воєнного стану. Видавничий дім «Професіонал» 2024. URL: <https://jurkniga.ua/obig-zemelnikh-dilyanok-silskogospodarskogo-priznachennya>.

61. Платонова Є. О. Правовий механізм припинення права власності на землю в Україні. Юридичний науковий електронний журнал. URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://lsej.org.ua/1_2023/53.pdf.

62. Пленюк М. Д. Договір купівлі-продажу в умовах реформування цивільного законодавства. Київ: Київський регіональний центр Національної академії правових наук України, 2021. Вип. 1. 58 с. URL: <http://newukrainianlaw.in.ua/index.php/journal/article/view/5>.

63. Поведьонкова І. І. Іпотека земельних ділянок. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». URL: <efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://app-journal.in.ua>.

64. Податковий кодекс України від 02.12.2010. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#top>.

65. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.12.2018 у справі № 761/31121/14-ц про визнання недійсними рішення, державного акта на право власності на земельну ділянку та договору купівлі-продажу, а також відновлення становища, яке існувало до порушення. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79365520>.

66. Постанова Верховного Суду від 16 липня 2020 року у справі № 802/1447/17-а, адміністративне провадження № К/9901/25330/18. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=90425221&red=10000308091e1ef3a9dd5ac5562399fdde575e&d=5>.

67. Постанова Верховного Суду від 23 жовтня 2020 року у справі № 802/1535/17-а, провадження № К/9901/28236/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92385248?fbclid=IwAR1uzt0ICn6aINLAI8wbCG>

k_zPfeqo7QecaIWvEDISnVu9g2eX5cxW0B9Q.

68. Постанова Верховного Суду від 24 квітня 2020 року у справі № 522/25151/14-ц, провадження № 61-101св19. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=89034137&red=100003d4785cfbe6d445ddd4d3abc9b06fcf0c&d=5>.

69. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третньої судової палати Касаційного цивільного суду від 22.01.2020 у справі № 468/1498/17-ц про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки та повернення земельної ділянки у розпорядження держави. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87115407>.

70. Постанова Верховного Суду України від 10 листопада 2023 року. Справа № 758/71/16, провадження № 61-10085св23 URL: https://protocol.ua/ua/postanova_ktss_vp_vid_10_11_2023_roku_u_spravi_758_71_1_6_ts/.

71. Постанова Верховного Суду України від 14.11.2018 року у справі № 2-383/2010 (провадження № 14-308цс18). URL: <https://protocol.ua/ua>.

72. Постанова Верховного Суду України від 4 травня 2020 р. N 802/1539/17-а; N K/9901/27888/18. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C012979>.

73. Постанова Верховного Суду України у справі №127/10011/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89345588>.

74. Постанова Верховного Суду України, справа №340/3358/22, провадження № K/990/12976/23. URL: <https://protocol.ua/ru/postanova>.

75. Постанова Верховного Суду України, справа №826/8492/17, адміністративне провадження №K/9901/6480/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75148754>.

76. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009 N 9. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text>.

77. Правдюк Н. Л., Іщенко Я. П. Особливості земель сільськогосподарського призначення як суб'єкта бухгалтерського обліку // Серія: Економічні науки №1

(56) 2012. URL: <http://repository.vsau.org/getfile.php/6174.pdf>.

78. Прийнято за основу проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки». Інформаційне управління Апарату Верховної Ради України. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/Novyny/218603.html>

79. Про адміністративні послуги. Закон України від 06.09.2012. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 32, ст.409. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17#Text>.

80. Про акціонерні товариства. Закон України від 27.07.2022. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, № 18-19, ст.81. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2465-20#Text>.

81. Про Верховну Раду Автономної Республіки Крим. Закон України від 10.02.1998. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 29, ст.191. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/90/98-%D0%B2%D1%80#Text>.

82. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. Закон України від 23.02.12. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 49, ст.555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4444-17#n37>.

83. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України. Закон України від 02.10.2012. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, N 23, ст.160. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2756-17#Text>.

84. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 04.07.2013. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 20-21, ст.708. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/402-18#Text>.

85. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок. Закон України від 02.07.2013. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 14, ст.248.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/365-18#n14>.

86. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення управління землями на території Автономної Республіки Крим. Закон України від 03.03.2011. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 37, ст.376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3123-17#Text>.

87. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення. Закон України від 02.10.2012. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 40, ст.535. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5395-17#n8>.

88. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин. Закон України від 28.04.2021. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2023, № 9-10, ст.25. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.

89. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки. Закон України від 02.05.2023. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, № 69, ст.244. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text>.

90. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою. Закон України від 02.06.2015. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 31, ст.293. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/497-19#n16>.

91. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні. Закон України від 10.07.2018. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 37, ст.277. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#n7>.

92. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил

землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні. Закон України від 10.07.2018. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 37, ст.277. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#n25>.

93. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель. Закон України від 19.10.2022. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2023, № 28, ст.97. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#n10>.

94. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких проводиться гідротехнічна меліорація. Закон України від 20.09.2016. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 44, ст.746. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1532-19#Text>.

95. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо діяльності Міністерства аграрної політики та продовольства України, Міністерства соціальної політики України, інших центральних органів виконавчої влади, діяльність яких спрямовується та координується через відповідних міністрів. Закон України від 16.10.2012. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 6-7, ст.80. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5462-17#n202>.

96. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок. Закон України від 05.03.2009. Відомості Верховної Ради України (ВВР).2009, N 29, ст.396. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1066-17#Text>.

97. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості. Закон України від 02.02.2021. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2021, № 43, ст.347. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1174-20#Text>.

98. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо

забезпечення укладення угоди між Україною та Європейським Союзом про взаємне визнання кваліфікованих електронних довірчих послуг та імплементації законодавства Європейського Союзу у сфері електронної ідентифікації. Закон України від 01.12.2022. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, № 54, ст.159. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2801-20#Text>.

99. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо запровадження принципу державної реєстрації юридичних осіб на підставі модельного статуту. Закон України від 21.04.2011. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, N 43, ст.445. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3262-17#Text>.

100. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів. Закон України від 04.06.2009. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2009, N 47-48, ст.719. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1443-17#Text>.

101. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів. Закон України від 20.06.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2321-20#n10>.

102. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів. Закон України від 04.06.2009. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2009, N 47-48, ст.719. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1443-17#Text>.

103. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації діяльності Фонду державного майна України, вдосконалення управління державним майном та підвищення ефективності санкційної політики. Закон України від 30.05.2023. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, № 77, ст.269. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3137-20#n6>.

104. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Закон України від 12.05.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#n7>.

105. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу

прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено. Закон України від 08.09.2021. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2021, № 50, ст.394. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20>.

106. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності. Закон України від 27.07.2023 № 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#Text>.

107. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель. Закон України від 17.06.2020. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2020, № 46, ст.394. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#n18>.

108. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель. Закон України від 17.06.2020. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2020, № 46, ст.394. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.

109. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення захисту лісів, запобігання пожежам на землях лісового та водного фонду, на торфовищах та землях інших категорій. Закон України від 19.02.2021. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2021, № 21, ст.190. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1259-20#Text>.

110. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли. Закон України від 20.09.2016. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 44, ст.747. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1533-19#Text>.

111. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони. Закон України від 18.05.2021. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2021, № 30, ст.243. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>.

112. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії

рейдерству. Закон України від 05.12.2019. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2020, № 12, ст.66. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#n10>.

113. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності. Закон України від 06.09.2012. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 36, ст.472. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17#n11>.

114. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву. Закон України від 16.09.2008. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2008, N 48, ст.358. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-17/card2#Card>.

115. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву. Закон України від 16.09.2008. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2008, N 48, ст.358. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-17#Text>.

116. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю. Закон України від 05.11.2009. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, N 5, ст.40. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1702-17#Text>.

117. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція). Закон України від 12.02.2015. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 21, ст.133. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#n34>.

118. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж. Закон України від 15.07.2021. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2021, № 44, ст.354. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1657-20#n11>.

119. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення залучення інвестицій та запровадження нових фінансових інструментів. Закон України від 19.06.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/738-20#Text>.

120. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо

спрощення порядку відкриття бізнесу. Закон України від 15.04.2014. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 24, ст.885. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1206-18#Text>.

121. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України. Закон України від 06.02.2024 № 3563-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3563-20#Text>.

122. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану. Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>.

123. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні. Закон України від 20.09.2019. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019, № 46, ст.299. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132-20#n21>.

124. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання розвитку виноградарства та садівництва. Закон України від 17.12.2021 № 1989-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1989-20#Text>.

125. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності. Закон України від 17.01.2017. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2017, № 9, ст.68. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1817-19#Text>.

126. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

127. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України. Закон України від 03.06.2008. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2008, N 27-28, ст.253. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/309-17#Text>.

128. Про внесення змін до Лісового кодексу України. Закон України від 08.02.2006. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, N 21, ст.170. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3404-15#Text>.

129. Про внесення змін до Лісового кодексу України. Закон України від 08.02.2006. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, N 21, ст.170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3404-15#Text>.

130. Про внесення змін до Лісового кодексу України. Закон України від 08.02.2006. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, N 21, ст.170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3404-15#Text>.

131. Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 та від 16 червня 2021 р. № 637. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 березня 2024 р. № 239. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/239-2024-%D0%BF#n21>.

132. Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 і від 7 лютого 2018 р. № 105. Постанова Кабінету Міністрів України від 5 січня 2021 р. № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/6-2021-%D0%BF#Text>.

133. Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 та від 16 червня 2021 р. № 637. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 березня 2024 р. № 239. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/239-2024-%D0%BF#Text>.

134. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України. Закон України від 27.04.2007. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, N 33, ст.440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997-16#Text>.

135. Про внесення зміни до статті 50 Закону України «Про землеустрій» щодо спрощення процедури виготовлення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок. Закон України від 8.12.2015. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 4, ст.38. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/863-19#n5>.

136. Про громадянство. Закон України від 18.01.2001. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 13, ст.65. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2235-14#Text>.

137. Про Державний земельний кадастр. Закон України від 07.07.2011. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 8, ст.61). URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.

138. Про державний контроль за використанням та охороною земель. Закон України від 10.06.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 39, ст.350. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>.

139. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01.07.2004. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/card2#Card>.

140. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань. Закон України від 15.05.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 31-32, ст. 263. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text>.

141. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text>.

142. Про електронні комунікації. Закон України від 16.12.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1089-20/card2#Card>.

143. Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги. Закон України від 05.10.2017. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2017, № 45, ст.400). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19#Text>.

144. Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги. Закон України від 05.10.201. 7Відомості Верховної Ради (ВВР), 2017, № 45, ст.400). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19#Text>.

145. Про електронну комерцію. Закон України від 03.09.2015. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 45, ст.410. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/675-19#Text>.

146. Про електронну комерцію. Закон України від 03.09.2015. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 45, ст.410. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/675-19#Text>.

147. Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення. Закон України від 06.12.2019. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 25, ст.171. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/361-20#Text>.

148. Про затвердження Змін до Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства. Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04.11.2020 № 241. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1293-20#Text>.

149. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану. Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04.04.2022 № 167. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0406-22#Text>.

150. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF#Text>.

151. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.

152. Про затвердження Методології визначення юридичною особою кінцевого бенефіціарного власника. Постанова Кабінету Міністрів України від 19 вересня 2023 р. № 1011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1011-2023-%D0%BF#Text>.

153. Про затвердження Положення про Державну службу фінансового моніторингу України. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 липня 2015 р.

№ 537. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/537-2015-%D0%BF#Text>.

154. Про затвердження Положення про реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків. Наказ Міністерства фінансів України від 29.09.2017 № 822. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1306-17#Text>.

155. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку). Додатки до Порядку, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n3>.

156. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n3>.

157. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>.

158. Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text>.

159. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. N 681. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF#Text>.

160. Про затвердження Порядку надання відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань. Наказ Міністерства юстиції України від 05.05.2023 № 1692/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0750-23#Text>.

161. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації документації із

землеустрою, внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких актів Кабінету Міністрів України. Постанова Кабінету Міністрів України від 9 жовтня 2020 р. № 948. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/948-2020-%D0%BF#Text>.

162. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text>.

163. Про затвердження Порядку формування переліку держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення. Постанова Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 р. № 677. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/677-2020-%D0%BF#Text>.

164. Про затвердження Типового договору оренди землі. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>.

165. Про затвердження Типового договору оренди землі. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>.

166. Про землеустрій. Закон України від 22.05.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

167. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів. Закон України від 09.07.2010. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 1, ст.1. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1089-20/card2#Card>.

168. Про іпотеку. Закон України від 05.06.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст.313. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>.

169. Про Кабінет Міністрів України. Закон України від 27.02.2014. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 13, ст.222. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/794-18#Text>.

170. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України від 21.05.1997. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, № 24, ст.170). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>.

171. Про нотаріат. Закон України від 02.09.1993. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1993, № 39, ст.383. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.

172. Про оптові ринки сільськогосподарської продукції. Закон України від 25.06.2009. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2009, № 51, ст.755. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1561-17#Text>.

173. Про оренду землі. Закон України від 06.10.1998. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст.280). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.

174. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року. Закон України від 28.02.2019. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019, № 16, ст.70. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19#Text>.

175. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності. Закон України від 05.04.2007. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, № 29, ст.389. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16/card2#Card>.

176. Про особисте селянське господарство. Закон України від 15.05.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 29, ст.232. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15/card2#Card>.

177. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2015. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 29, ст.262. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.

178. Про охорону земель. Закон України від 19.06.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 39, ст.349). URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.

179. Про оцінку земель. Закон України від 11.12.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.

180. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України від 12.07.2001. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст.251. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

181. Про платіжні послуги. Закон України від 30.06.2021. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2023, № 10-11, ст.26). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1591-20#Text>.

182. Про правовий режим воєнного стану. Закон України від 12.05.2015. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 28, ст.250. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>.

183. Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки. Постанова Верховної Ради України від 25.01.2022 № 1994-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1994-IX#Text>.

184. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#Text>.

185. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України. Постанова Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF#n14>.

186. Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим. Закон України від 16.06.2011. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 2-3, ст.3. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3530-17#Text>.

187. Про Раду національної безпеки і оборони України. Закон України від 05.03.1998. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 35, ст.237). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/183/98-%D0%B2%D1%80#Text>.

188. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/card2#Card>.

189. Про санкції. Закон України від 14.08.2014. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 40, ст.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18#Text>.

190. Про структуру, повноваження та особливості правового і економічного режиму майнового комплексу Національного виробничо-аграрного об'єднання «Масандра». Закон України від 04.06.2009. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2009, N 42, ст.633. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-17#Text>.

191. Про фермерське господарство. Закон України від 19.06.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 45, ст.363. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text>.

192. Про центральні органи виконавчої влади. Закон України від 17.03.2011. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 38, ст.385. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3166-17#Text>.

193. Самбір О. Помилка, що має істотне значення як підстава для визнання правочину недійсним. Підприємництво, господарство і право, 4/2017. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://pgp-journal.kiev.ua>.

194. Седих Ю. О., Тимченко Л. М. Правова природа та особливості договору купівлі-продажу земельних ділянок. Молодий вчений». № 11 (99), листопад, 2021 р. URL: <https://molodyivchenyi.ua/index.php/journal/article/view/2570/2553>.

195. Сидорова С. В. Консолідація сільськогосподарських угідь як організаційно-правовий захід оптимізації сільськогосподарського земельного фонду та підвищення родючості ґрунтів. Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого» № 4 (11) 2012. URL: <efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://econtlaw.nlu.edu.ua/wp-content/uploads>.

196. Тарасовський Ю. Ринок землі за рік збільшився на 58%, зростання ціни

перевищило інфляцію. Дослідження KSE Агроцентр. // Електронна стаття. Журнал Forbes Ukraine. URL: <https://forbes.ua/news/rinok-zemli-za-rik-zbilshivsya-na-58-zrostannya-tsini-viperedilo-inflyatsiyu-doslidzhennya-kse-agrotsentr-30012024-18868>.

197. Толмачова А. В. Державний земельний кадастр : конспект лекцій. Одеса: ОДЕКУ, 2023. 138 с. URL: eprints.library.odeku.edu.ua/id/eprint/11850/1/Tolmachova%20%D0%90V_DZK_KL_2023.

198. Уркевич В. Ю. Фізичні особи як суб'єкти права сільськогосподарського земле використання. Державне будівництво та місцеве самоврядування. Випуск 8, 2004. URL: dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/2483/1/Urkevych_109.pdf

199. Цвігун Д. П. Правові наслідки недійсності правочинів: основні аспекти. Прикарпатський юридичний вісник. Випуск 3(38), 2021. URL: efaidnbmnnnibpcajpcgclcfndmkaj/http://www.pjv.nuoua.od.ua/v3_2021/11.

200. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

201. Черниш Н. Г. Правове регулювання договору оренди земельної ділянки. Кваліфікаційна робота, 2021. URL: ir.polissiauniver.edu.ua/bitstream/123456789/12704/1/Chernysh_NG_KR_081_2021_2.pdf

202. Шарапова С. В. Окремі питання співвідношення державного земельного кадастру та моніторингу земель. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/290700/284315>.

203. Швець О. М., Ліщинський А. Г., Ярошик О. А. Правовий механізм купівлі-продажу земельної ділянки як складова частини ринку земель в Україні. Серія Право. Випуск 78: частина 1. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету, 2023. URL: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclcfndmkaj/https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-](https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclcfndmkaj/)

content/uploads/2023/08/61-1.

204. Шульга М. В. Земельні правочини: сутність, класифікація та особливості. URL: efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://dspace.nlu.edu.ua.

205. Шульга М. В., Лісова Т. В., Мельник Н. О. Особливості правового режиму землі як основного національного багатства України // Право і суспільство № 1 / 2023. URL: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/1_2023/24.pdf](http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/1_2023/24.pdf)

206. Щербяк Ю. В. Земельна ділянка як особливий і самостійний об'єкт земельних правовідносин. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2018 № 35 том 2. URL: vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc35/part_2/11.

207. Щодо форми правочинів. Роз'яснення Міністерства юстиції України від 19.04.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0028323-11#Text>.

208. Юркевич Ю. М. Поняття правочинів та їх місце в системі юридичних фактів. № 1 (2024): Аналітично-порівняльне правознавство. URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/299873>.

209. Янковський В. А. До поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення // Том 1 № 80 (2023): Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/297140>.

210. Ясінецька І. А., Петрище О. І., Ковтуняк І. П. Державний земельний кадастр як інформаційна база // Економіка і суспільство. Випуск № 14 / 2018. URL: economyandsociety.in.ua/journals/14_ukr/96.pdf.

211. Nosik V. V. Land trusts: Theory and Practice // Scientific Notes of Tavrida National V. I. Vernadsky University. – Series : Juridical sciences. – 2013. – Vol. 26 (65).1. – . 84-94. URL: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://juris.vernadskyjournals.in.ua/journals/2013/1_2013/15.pdf](https://juris.vernadskyjournals.in.ua/journals/2013/1_2013/15.pdf)

ДОДАТКИ**ДОДАТОК А****СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ****Статті у наукових фахових виданнях України:**

1. Гаращенко Д.Р. Фізичні і юридичні особи як суб'єкти речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Науковий вісник публічного та приватного права. 2025. Випуск 2. С. 15-19
2. Гаращенко Д.Р. Формування земельної ділянки сільськогосподарського призначення як об'єкта цивільних прав. Науковий вісник публічного та приватного права. 2025. Випуск 3. С. 151-154
3. Гаращенко Д.Р. Поділ, об'єднання та зміна цільового призначення земельної ділянки як цивільний правочин. *Juris Europensis Scientia*. 2025. №3. С. 35-38
4. Гаращенко Д.Р. Особливості використання права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться в оренді. Аналітично-порівняльне правознавство. 2026. № 01. Ч. 1. С. 182-186

Тези наукових доповідей

5. Гаращенко Д.Р. Проблеми реалізації права громадян на отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції: тези доповідей учасників I Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 125-річчю заснування Національного університету біоресурсів і природокористування

України (м. Київ, 15 червня 2023 р.) / За заг. ред. проф. О.Ю. Піддубного. Київ, 2023. 165 с. С. 93-96

6. Гаращенко Д.Р. Земельний кодекс України як джерело права в контексті правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції: тези доповідей учасників III Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 127-річниці заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України (м. Київ, 15 травня 2025 року.) / За заг. ред. проф. О.Ю. Піддубного. Київ, 2025. 234 с. С. 62-66