


**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ  
ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

УДК 34.037

DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2019.3.03>

**Валентина Вікторівна Нежевело,**

*Сумський національний аграрний університет;*

 <https://orcid.org/0000-0003-4596-4818>,

e-mail: [valentina\\_tsurkan.27@ukr.net](mailto:valentina_tsurkan.27@ukr.net)

**ПРОЦЕСУАЛЬНА ЗАБЕЗПЕЧЕНІСТЬ ПРАВ ОРЕНДАРІВ  
У РАЗІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА**

*Проаналізовано наукові, зокрема правничі дослідження щодо реалізації прав орендарів земельних ділянок, які, будучи громадянами України, уклали договори оренди земельних ділянок, необхідних їм для створення та ведення фермерських господарств, що здійснено з метою захисту процесуальних прав фізичних осіб під час вирішення земельних спорів. Досліджено стан наукової доктрини та законодавчі гарантії у сфері забезпечення, в тому числі процесуального, й захисту прав учасників орендних правовідносин. Окреслено головні проблеми та недоліки чинного законодавства щодо процесуальної забезпеченості прав орендарів земельних ділянок, що використовуються для ведення фермерського господарства.*

**Ключові слова:** учасники орендних земельних правовідносин, права орендарів земельних ділянок, процесуальний статус орендарів, реалізація та захист прав.

*Оригінальна стаття*

**Постановка проблеми**

Конституцією України та низкою чинних нормативно-правових актів регламентовано гарантії щодо реалізації прав учасників різних правовідносин. Проте реалії вказують на значну кількість спорів, які виникають через порушення прав і законних інтересів учасників правовідносин. Навіть зважаючи на можливість, а в деяких випадках і обов'язковість досудового врегулювання спорів, значна кількість справ усе ж надходить і перебуває у провадженнях судових інстанцій, що в більшості випадків відбувається через безрезультатність вирішення спору за межами судової установи.

Щодо правових спорів у сфері орендних земельних правовідносин можна зазначити, що ця категорія спорів має різноманітний характер,

що проявляється, наприклад, у спорах із приводу укладення, зміни або припинення договорів оренди землі, поновлення орендних правовідносин, розірвання договорів оренди, стягнення заборгованості по орендній платі за земельні ділянки, спадкування земельних ділянок, які перебувають у статусі орендованих, і в низці інших спірних орендних відносин.

Проте особливу нішу в земельних спорах займають спори щодо розірвання договорів оренди земельних ділянок та, інколи, одночасного стягнення заборгованості по орендній платі, які ініціюються органами влади стосовно фізичних осіб-орендарів як сторін договору, проте за фактичного використання земельних ділянок саме юридичними особами – фермерськими господарствами.

Ці спори є актуальними та досить поширеними в практичній площині, але водночас є майже не захищеними доктриною та недосконало захищеними нормами чинного законодавства, що породжує значні порушення прав учасників орендних земельних правовідносин.

З огляду на зазначене дослідимо наукові погляди в аспекті вирішення питання процесуальної забезпеченості прав орендарів земельних ділянок, які фактично використовуються фермерськими господарствами для ведення цієї діяльності, та здійснимо спробу дослідити чинне законодавство, зробивши акцент на проблемних аспектах і прогалинах та можливостях їх усунення.

#### **Стан дослідження проблеми**

Загалом питання права оренди земельних ділянок були предметом окремих наукових досліджень таких вітчизняних учених, як О. В. Глотова [1], К. О. Дремлюга [2], Н. В. Ільницька [3], П. Ф. Кулинич [4] та ін. У свою чергу, значну увагу вчених приділено окремо аналізу договору оренди земельних ділянок, у тому числі сторін договірних відносин, зокрема у працях А. Г. Брунь [5], О. В. Горпинича [6], В. В. Вилегжаніної [7], О. В. Готової [8] та ін. Проте слід зазначити, що більшість наукових досліджень має фрагментарний характер.

Разом із тим дослідження характеристики, проблем і недоліків процесуальної забезпеченості прав орендарів земельних ділянок, які використовуються для ведення фермерського господарства, має поновому витребуваний характер, що вбачається, в першу чергу, з огляду на науковий дискурс щодо поступової трансформації у практичну площину з учиненням конкретних дій щодо вдосконалення чинного законодавства зазначеної сфери та потребує сучасного й додаткового осмислення.

#### **Мета і завдання дослідження**

На підставі зазначеного, що акцентує на значущості та практичній необхідності дослідження порушеної проблематики, вважаємо *метою* цієї праці звернення уваги на необхідність забезпечення прав

учасників орендних земельних правовідносин, у тому числі процесуальної захищеності прав орендарів, які, будучи свого часу заручниками ситуації, стали стороною договору оренди, перейнявши весь спектр прав та обов'язків орендарів земельних ділянок на себе, проте здійснюють фактичне користування земельною ділянкою як юридична особа – фермерське господарство. Реалізація поставленої мети конкретизується в таких завданнях, як доведення необхідності вдосконалення та внесення змін до чинного законодавства України й уточнення змісту доктрини зі спрямуванням особливої уваги на сутність новосформульованого терміна «процесуальна безпека», який може фігурувати щодо забезпечення прав фізичних осіб – орендарів земельних ділянок, які фактично використовуються для ведення фермерського господарства.

Цю статтю спрямовано на врегулювання практичних проблемних аспектів здійснення процесуального захисту прав учасників орендних земельних правовідносин.

#### **Наукова новизна дослідження**

Уперше використовується комплексний підхід з позицій конституційного, земельного, цивільного та господарського законодавства як матеріальних галузей права та цивільного й господарського процесуального законодавства задля аналізу та врегулювання питання забезпечення та захисту прав громадян України в межах орендних земельних правовідносин, які лише де-юре виконують права орендарів земельних ділянок згідно з укладеними договорами оренди.

Також уперше звертається увага на необхідність ужиття терміна «процесуальна безпека» як такого, що фігурує в розгляді питань забезпечення прав учасників процесу під час вирішення земельних спорів за участю фізичних осіб – орендарів земельних ділянок, що фактично використовуються для ведення фермерського господарства.

Також у статті по-новому підійшли до формулювання й одночасного вирішення проблеми реалізації прав учасників орендних земельних правовідносин із позиції проведення паралелей захисту прав фізичних осіб як юридично закріплених орендарів земельних ділянок та юридичних осіб-фермерських господарств як фактичних користувачів тих самих орендованих ділянок.

#### **Виклад основного матеріалу**

Звертаючись до історії виникнення орендних правовідносин, можна зазначити, що саме в період 1980–1990-х років, який в історії розвитку земельного законодавства позначено як період відродження земельно-орендних відносин, у системі земельного права доктринально сформувався новий правовий інститут землекористування, самостійне місце в якому посіли норми оренди землі [9, с. 49–50].

Починаючи з цього періоду й до наших днів орендні земельні правовідносини набувають все більшої популярності, що, серед іншого, пов'язано і з діючим обмеженим ринком земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Погодимось з І. М. Кирилюк, що «при оренді за власником зберігається право генерального розпорядження, а орендар набуває права користування, володіння та часткового розпорядження об'єктом оренди» [10, с. 6].

Проте стан захищеності прав учасників орендних земельних правовідносин перебуває на неналежному рівні й містить купу недоліків під час їх практичної реалізації, що відбувається через недосконалість норм чинного законодавства, спрямованих на їх регулювання.

Одним із таких проблемних аспектів є нечіткість визначення юрисдикції вирішення спорів у судовому порядку за позовами органів влади до фізичних осіб – орендарів як сторін договору, але за фактичного використання об'єктів цих договорів саме юридичними особами – фермерськими господарствами.

Так, у порядку цивільного судочинства розгляд земельних спорів здійснюється судами загальної юрисдикції у відповідності до цивільного процесуального законодавства в редакції оновленого кодексу зі змінами 2017 р.

Цивільним процесуальним кодексом (далі – ЦПК)<sup>1</sup> передбачено склад осіб, які можуть брати участь у справах (учасників цивільного процесу), з установленими щодо них правами й обов'язками (глава 4 ЦПК).

Проте, говорячи про учасників цивільного процесу, необхідно мати уявлення про суть цивільного судочинства, що дозволяє не лише визначити сферу спорів, які можна вирішити, звертаючись до конкретної судової установи, але й скоординувати коло можливих учасників судового процесу.

Так, у главі 2 ЦПК щодо питання цивільної юрисдикції зазначено, що суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, які виникають із цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства. Суди розглядають у порядку цивільного судочинства також вимоги щодо реєстрації майна та майнових прав, інших реєстраційних дій, якщо такі вимоги є похідними від спору щодо такого майна або майнових прав, якщо цей спір підлягає розгляду в місцевому загальному суді та був переданий на його розгляд із такими вимогами (ч. 1, 2 ст. 19 ЦПК).

<sup>1</sup> Цивільний процесуальний кодекс України : закон України від 18.03.2004 № 1618-IV : ред. від 04.11.2018.

Питання вирішення спорів щодо оренди земель для ведення фермерської діяльності є досить цікавим і наразі неймовірно актуальним, адже на початку 2000-х років законодавство містило імперативні норми щодо необхідності наявності землі у власності або у користуванні (в тому числі орендному землекористуванні) задля створення фермерського господарства, ведення якого в той період могло здійснюватися лише юридичною особою.

Тому звичайні громадяни України як фізичні особи укладали договори оренди земель, як орендарі з розпорядниками земельних ділянок (органами влади) як орендодавцями, отримуючи при цьому земельну ділянку у тимчасове орендне користування. Факт наявності орендованої земельної ділянки надавав можливість фізичним особам створити фермерське господарство, що зазвичай і відбувалося через буквально декілька місяців після реєстрації договору оренди (згідно з вимогами законодавства станом на початок 2000-х років). У свою чергу, орендар як сторона договору оренди ставав головою / засновником господарства. При цьому орендована земельна ділянка прописувалася у статуті фермерського господарства як засіб для отримання господарством прибутку.

Так, із моменту своєї реєстрації фермерське господарство ставало фактичним орендарем земельної ділянки з виконанням усіх обов'язків орендаря землі, включно зі сплатою обов'язкових орендних платежів за землю, яка де-юре перебувала у володінні та користуванні сторони договору – орендаря як фізичної особи.

У свою чергу, у разі порушення умов договору, їх невиконання або інших протиправних дій усупереч як мінімум нормам Земельного кодексу, Цивільного кодексу та Закону України «Про оренду земель» орендодавці (як сторона договору) мають право ініціювати звернення з позовною заявою до суду з вимогою про розірвання договору оренди та, наприклад, одночасне стягнення заборгованості по орендній платі.

Доволі часто це звернення до суду орендодавці здійснюють у межах цивільної юрисдикції як до сторони договору оренди – фізичної особи, що в принципі тривалий час вважалось належною процедурою захисту порушених прав власників земель. За таких умов позивач – розпорядник землі та фермер – фізична особа й землекористувач стають учасниками цивільного судового процесу, права та обов'язки яких передбачено ст. 43 та 49 ЦПК.

Проте з 2018 р., в межах судової реформи та через створення нового Верховного Суду України почала формуватися виважена правова позиція щодо необхідності звернення в зазначених ситуаціях саме до господарського суду в межах господарської юрисдикції та спрямування позовних вимог до фермерського господарства, яке як

юридична особа буде відповідачем у справі, оскільки є фактичним користувачем.

Тобто Верховний Суд України виробив позицію, згідно з якою у правовідносинах користування земельною ділянкою для фермерського господарства такого типу відбувається фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки переходять до фермерського господарства з дня його державної реєстрації, а тому сторонами у спірних правовідносинах мають бути юридичні особи, тобто вбачається спір господарського судочинства.

У підтримку зазначеного заслуговують на увагу правові позиції, що містяться у постановах Великої Палати Верховного Суду від 13.03.2018 у справі № 348/992/16-ц<sup>1</sup>, від 20.06.2018 у справі № 317/2520/15-ц<sup>2</sup>, від 12.12.2018 у справі № 388/1103/16-ц<sup>3</sup>, у яких зазначено, що можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язується з наданням (переданням) йому земельних ділянок для ведення фермерського господарства, що є обов'язковою умовою для державної реєстрації фермерського господарства. Тому врегулювання зазначених земельних спорів у судовому порядку за участю на стороні відповідача орендаря – фізичної особи як сторони договору суттєво порушує права та законні інтереси останнього як неналежного учасника процесу, адже воно може мати наслідком проблеми та значні обмеження для громадянина України.

#### **Висновки**

Таким чином, слід мати чітке уявлення про належний склад учасників цивільного процесу, що має особливо важливе значення в питаннях звернення до суду задля вирішення спору – чи це робиться до сторони договору оренди як фізичної особи (фермера), чи до юридичної особи (фермерського господарства), що впливає на визначення

---

<sup>1</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 13 берез. 2018 р. : справа № 348/992/16-ц, провадження № 14-5цс18 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72938814> (дата звернення: 12.09.2019).

<sup>2</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 20 черв. 2018 р. : справа № 317/2520/15-ц, провадження № 14-157цс18 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75068858> (дата звернення: 12.09.2019).

<sup>3</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 12 груд. 2018 р. : справа № 388/1103/16-ц, провадження № 14-419цс18 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78680694> (дата звернення: 12.09.2019).

юрисдикції спору й у разі порушення передбачених законодавством підстав може призвести як до відмови у відкритті провадження, так і до подальшого закриття провадження у справі, а такий процес матиме наслідком незахищеність прав учасників орендних земельних правовідносин, причому як орендарів, гарантії прав яких протиправно буде порушено, так і орендодавців, які, відповідно, не зможуть належно відновити свої порушені права та інтереси.

Тому доречно було б у першу чергу здійснити доктринальне забезпечення цього питання, в тому числі шляхом запровадження «процесуальної безпеки» прав орендарів земельних ділянок, що використовуються для ведення фермерського господарства, у вигляді гармонійного поєднання тлумачення поняття процесуальних гарантій і процесуального забезпечення захисту прав та законних інтересів учасників процесу.

Доречним також є вдосконалення законодавства шляхом внесення змін до чинного земельного, цивільного та господарського як матеріального, так і процесуального права в аспектах чіткого розмежування цивільної та господарської юрисдикції під час розгляду спорів у судовому порядку за позовами органів влади до фізичних осіб – орендарів як сторін договору, проте за фактичного використання об'єктів цих договорів саме юридичними особами – фермерськими господарствами.

**Список бібліографічних посилань:** 1. Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2003. 199 с. 2. Дремлюга К. О. Набуття права оренди земельної ділянки: правове регулювання. *Університетські наукові записки*. 2007. № 4 (24). С. 276–278. URL: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Unzap\\_2007\\_4\\_43.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Unzap_2007_4_43.pdf) (дата звернення: 12.09.2019). 3. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2001. 21 с. 4. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215–218. 5. Брунь А. Г. Генезис і поняття договору оренди земельної ділянки. *Вісник Національного університету внутрішніх справ*. 2003. Вип. 22. С. 356–363. 6. Горпинич О. В. Напрями удосконалення орендних земельних відносин. *Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу*. 2012. № 4 (20). С. 35–38. URL: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/vbumb\\_2012\\_4\\_6.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/vbumb_2012_4_6.pdf) (дата звернення: 12.09.2019). 7. Вилегжаніна В. В. Актуальні питання передачі об'єкта оренди за договором оренди землі. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2016. № 3. С. 34–39. 8. Глотова О. Угоди із земельними ділянками в Україні. *Актуальні проблеми держави і права*. 2002. Вип. 16. С. 563–566. 9. Нежевело В. В. Реалізація прав учасників орендних земельних відносин як предмет теоретичних досліджень. *Право. Людина. Довкілля*. 2019. Т. 10, № 3. С. 49–56. DOI: <https://doi.org/10.31548/law2019.03.007>.

10. Кирилюк І. М. Оренда землі в системі аграрних відносин України : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.01. Київ, 2010. 20 с.

Надійшла до редакції 13.09.2019



### Nezhevelo V. V. Procedural Guaranteeing of Tenants Rights in Case of Land Use for Farming

*The article is primarily aimed at the settlement of practical problematic aspects of realizing the procedural protection of the rights of the participants of leasehold land legal relationships.*

*In order to protect the procedural rights of individuals during the settlement of land disputes, the author has analyzed legal scientific studies on the realization of the rights of land tenants, who, as ordinary citizens of Ukraine, concluded land rental agreements necessary for them to create and maintain farms. The author has studied the state of scientific doctrine and legal guarantees in the sphere of ensuring the protection of the rights of the participants of leasehold relationships, including procedural one. The main problems and shortcomings of the current legislation on procedural guaranteeing of the rights of tenants of land plots used for farming have been outlined.*

*It has been emphasized that disputes on the termination of land rental agreements and sometimes the simultaneous collection of rent arrears initiated by the authorities in relation to individuals – the tenants as parties to the agreement have the special status within land disputes, whereas legal entities – farm enterprises actually use the land plots. These disputes are relevant and widespread in the practical field, but at the same time they are hardly protected by the doctrine and are imperfectly protected by the norms of the current legislation, which originates to significant violations of the rights of the participants of leasehold land legal relationships. Thus, starting from 2018, within the framework of the judicial reform and the creation of a new Supreme Court of Ukraine, a prudent legal position began to emerge regarding the need to appeal in these situations to commercial courts within the economic jurisdiction and to file claims against farm enterprises, which as legal entities are the defendant in the case, being the actual user.*

*Taking into account the above, the author has studied the scientific environment within the aspect of solving the issue of procedural guaranteeing of the rights of the tenants of land plots that are actually used by farm enterprises for conducting this activity. The author has also made an attempt to study the current legislation, focusing on the problematic aspects and gaps that need to be addressed by improving legal regulation.*

**Key words:** participants of leasehold land legal relationships, rights of land tenants, procedural status of tenants, realization and protection of the rights.

