

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного управління
та національної безпеки
Кафедра правознавства
Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

МУСІЄНКО АНАСТАСІЯ ОЛЕГІВНА

УДК 349.91

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

081 «Право»

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»
кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання
ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне
джерело

_____ А.О. Мусієнко

Керівник роботи
кандидат юридичних наук, доцент
Бондарчук Наталія Валеріївна

Науковий консультант
доктор юридичних наук, професор
Скулиш Євгеній Деонізієвич

Висновок кафедри правознавства за результатами попереднього захисту:

Протокол засідання кафедри правознавства № __ від «__» _____ 2020 р.

Завідувачка кафедри правознавства

к.ю.н., доцент _____

Р.Д. ЛЯШЕНКО

(підпис)

«__» _____ 2020 р.

Результати захисту випускної кваліфікаційної роботи

Здобувач вищої освіти Мусієнко Анастасія Олегівна захистила кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою _____

за шкалою ECTS _____

за національною шкалою _____

Секретар ЕК

(підпис)

АНОТАЦІЯ

Мусієнко А.О. Оренда земельних ділянок – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 081 – Право. – Поліський національний університет, Житомир, 2020.

Кваліфікаційна робота присвячена комплексному та всебічному дослідженню правових засад оренди земельних ділянок в Україні. Проаналізовано зміст наукових праць вчених земельного права та визначено основні юридичні особливості поняття оренди землі. Також в роботі на підставі чинного законодавства та практики його застосування аналізуються відносини, що виникають при укладенні, виконанні та припиненні договорів оренди земельної ділянки.

Особливу увагу приділено низки понять, таких як: оренди землі, договору оренди земельної ділянки, концесії. Сформульовано науково обгрунтовані рекомендації і пропозиції щодо вдосконалення актів земельного законодавства у сфері оренди земельних ділянок.

Оренда землі – це строкове платне користування земельною ділянкою, терміном та на умовах, які зазначені у договорі оренди. Орендні земельні відносини – це відносини, які виникають з приводу оренди землі між землевласником і землекористувачем.

Ключові слова : оренда земельних ділянок; орендар, орендодавець; земля; землекористування; земельні правовідносини концесія; земельні спори.

SUMMARY

Musienko AO Lease of land plots - Qualification work on the rights of the manuscript.

Qualification work for a master's degree in specialty 081 - Law. - Polissya National University, Zhytomyr, 2020.

Qualification work is devoted to a comprehensive and comprehensive study of the legal basis of land lease in Ukraine. The content of scientific works of land law scholars is analyzed and the main legal features of the concept of land lease are determined. Also in the work on the basis of the current legislation and practice of its application the relations arising at the conclusion, performance and termination of land lease agreements are analyzed.

Particular attention is paid to a number of concepts, such as: land lease, land lease agreement, concession. Identify and characterize the issues and problems of leased land use in Ukraine. Scientifically substantiated recommendations and proposals for improving land legislation in the field of land lease have been formulated.

Land lease is a term paid use of a land plot, for the term and on the terms specified in the lease agreement. Lease land relations are relations that arise in connection with the lease of land between the landowner and the land user.

Key words: land lease; tenant, landlord; Earth; land use; land legal relations concession; land disputes.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1.ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ	8
1.1 Правові засади оренди землі в Україні.....	8
1.2 Договір оренди земельної ділянки.....	12
1.3 Оренда та концесія земельної ділянки: порівняльно-правовий аспект.....	14
ВИСНОВКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ	17
РОЗДІЛ 2.ПРОБЛЕМИ ОРЕНДНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ	19
2.1 Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського та іншого призначення.....	19
2.2 Вирішення земельних спорів у сфері орендних відносин.....	21
2.3 Зарубіжний досвід регулювання орендних земельних відносин.....	24
ВИСНОВКИ ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ	30
ВИСНОВКИ	31
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	33

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Актуальність теми обумовлена необхідністю дослідження правового регулювання оренди земельних ділянок в сучасній Україні, оскільки в процесі проведення земельної реформи законодавство у сфері земельних відносин неодноразово змінювалось.

Незважаючи на багатовікову практику, очевидність та, на перший погляд, безперечність поняття оренда землі, в теорії оренди земельних ділянок залишаються дискусійні моменти.

В певній мірі це пов'язане з недостатнім досвідом її сучасного використання, високими темпами зміни законодавчої системи, відсутністю традицій, наявністю внутрішніх протиріч у її сутності та економічному змісті, та головне, зі складністю та багатогранністю самого явища: оренда земельних ділянок має економічні, соціальні, політичні, організаційні, управлінські, юридичні та ін. аспекти. Зміст оренди земельних ділянок розкривається на різних етапах процесу його відтворення, тому існує достатньо багато різноманітних визначень, що до оренди земельних ділянок, що вимагає їх вивчення та узагальнення.

Серед наукових досліджень, присвячених вивченню окремих аспектів оренди земельних ділянок, варто відзначити праці, які належать таким науковцям: Н.В. Бондарчук, М.В.Шульга, М. М. Федорова, В.М. Єрмоленко, А.М. Мірошниченко, Н. В. Ільницька, О.О. Кулініч, О.О Погрібний, О.Б. Комаринська, В. Д. Сидор, Н.І. Титова, Д.В. Хомиченко, та інші.

Мета та завдання дослідження. Метою даної роботи є всебічне дослідження поняття оренди землі та правового регулювання орендних земельних відносин в Україні та за кордоном.

Відповідно до поставленої мети завданнями кваліфікаційної роботи є:

- визначити правові засади оренди земель в Україні;
- дослідити поняття договору оренди земельної ділянки;
- з'ясувати чим поняття концесія відрізняється від оренди;

- охарактеризувати специфіку оренди земель сільськогосподарського та іншого призначення;
- проаналізувати вирішення земельних спорів у сфері земельних відносин;
- дослідити досвід країн ЄС в орендних земельних відносин та висвітлити його значимість для українського законодавства.

Об'єктом дослідження є нормативно-правові акти України, що регулюють відносини оренди земель.

Предметом дослідження є оренда земельних ділянок.

Методи дослідження Методологічну основу дослідження склала система загальнонаукових та спеціально-юридичних методів. У роботі використовувалися такі методи: герменевтичний, порівняльно-правовий, метод системного аналізу і синтезу. Герменевтичний метод використано для роз'яснення правових понять (п. п 1.1., 1.2). Порівняльно-правовий метод використовувався при зіставленні і визначенні спільних та відмінних рис понять «концесія» та «оренди», а також при здійсненні аналізу зарубіжного досвіду земельних орендних відносин (п. п. 1.3., 2.3). Методи системного аналізу і синтезу допомогли визначити та вирішити проблеми орендного землекористування (п. п. 2.1., 2.2).

Апробація результатів дослідження. Окремі теоретичні положення кваліфікаційної роботи висвітлюються в щомісячному електронному науковому фаховому виданні «Юридичний науковий електронний журнал» 2020. № 7. С. 210 – 212

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони дають можливість обґрунтувати концептуальні підходи до вирішення теоретичних проблем правових засад оренди земельних ділянок. Результати кваліфікаційної роботи можуть бути також використані при викладанні курсу земельного права та у науково-дослідницькій роботі.

Структура та обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел (40 найменувань). Загальний обсяг роботи становить 36 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

1.1 Правові засади оренди землі в Україні

Поняття «оренда» утворилося від середньовічного *renda, renta* (лат. – *reditta, arendarre*, франц. – *rente*), що означає тимчасову передачу (найом) майна за плату; стосовно землі, «оренда – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідної орендареві для провадження підприємницької чи іншої діяльності» [19, с. 85].

В процесі земельної реформи в Україні набуває важливого значення така форма землекористування як оренда. Оренда землі – це складне і багатогранне явище. У всьому світі вона століттями проявляла себе як прогресивна форма землекористування. Повне відродження змісту поняття має надзвичайно важливе практичне значення для українців, дозволяє створити сприятливі умови для роботи підприємливих і трудолюбивих людей, вивести сільське господарство на рівень розвинених країн, забезпечити землевласникам стабільний дохід у вигляді орендної плати. Оренда земель є гнучким інструментом формування структури сільськогосподарського виробництва і грає важливу роль в системі земельних відносин.

Українське законодавство, що являє собою сучасну правову базу оренди земель, можемо схематично поділити на наступні групи: загальне законодавство, на основі якого здійснюється функціонування і розвиток усіх правових інститутів; галузеве (зокрема, земельне, аграрне, екологічне, та ін.) законодавство, яке закріплює певні однорідні суспільні відносини та має на меті їх врегулювання і поряд з цим визначає провідні засади земельних орендних відносин; спеціалізоване земельне законодавство про оренду земель [7, с. 254].

Головне місце у системі законодавства про оренду земель поряд із ст. 93 «Право оренди земельної ділянки» Земельний кодекс України (далі ЗК України) і має в основному бланкетний характер, посідає спеціальне законодавство про оренду земель, серцевиною якого є Закон України «Про

оренду землі». Це спеціалізований нормативно-правовий акт вищої юридичної сили, який визначає правові, організаційні, економічні та соціальні умови оренди земель в Україні. На розвиток цього Закону розроблено низку нормативно-правових актів, які мають на меті створити реальний механізм його реалізації. Стаття 3 Закону України «Про оренду землі» визначає оренду землі як засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [8, с. 5].

Серед науковців існують різні погляди і різні варіанти формування визначення поняття договору оренди землі. На думку І.І. Каракаш «договір оренди землі – це договір, згідно з яким орендодавець зобов'язується за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння та користування на певний строк, а орендар зобов'язується її використовувати відповідно до вимог договору та вимог земельного законодавства» [34, с.75].

А. Брунь зазначає, що за договором оренди земельної ділянки одна сторона (орендодавець) передає іншій стороні (орендарю) земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та ефективне користування за цільовим призначенням та певну плату.

Заслуговує уваги дефініція договору оренди землі, сформульована Н.В. Ільницькою, згідно якої оренда землі – це окрема форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу, що оформляється нотаріально посвідченим договором, власником (державою, громадянином чи юридичною особою України) земельної ділянки у тимчасове строкове володіння та користування орендаря за плату для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції та доходів [1, с. 61].

Більш об'ємне поняття договору оренди землі надано Н.В. Гришук. А саме: договір оренди земельної ділянки – це юридично оформлений документ, що посвідчує обов'язок орендодавця (з однієї сторони договору) передати орендареві (другій стороні договору) за плату земельну ділянку у володіння та користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати

земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [25, с. 83].

А.М. Мірошниченко у своїй праці розмежовує поняття найму (оренди) земельної ділянки у розумінні глави 58 Цивільного кодексу України (далі ЦК України), зокрема, ст. 792 ЦК України, з одного боку, та оренди землі (земельної ділянки) у розумінні Закону України «Про оренду землі» та ЗК України, з іншого [3, с. 79].

На думку В.І. Андрейцева, договір оренди земельної ділянки є «угодою, за якою орендодавець передає за плату на певний строк конкретні природні ресурси (їх частину), а орендар зобов'язаний тимчасово користуватися ними, сплачувати орендну плату, виконувати інші умови договору» [4, с. 83].

І. Р. Калаур запропонував оренду землі розглядати як сукупність формальних (контрактних, нормативно-правових) і неформальних (процедур ухвалення рішень, традицій, звичаїв, правил розподілу відповідальності і вигод у сфері землекористування) способів регламентації взаємодії землевласника і орендаря щодо створення і розподілу продукту землі [41, с. 12].

З цих формулювань можна виділити наступні юридичні особливості поняття оренди землі:

- орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України;
- орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель сільськогосподарську продукцію і доходи;
- оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки;
- це чисто договірна форма землекористування;
- договірний характер відносин передбачає виключно добровільний характер договору;
- договір оренди земельної ділянки укладається між орендодавцем і орендарем;
- зміст оренди землі полягає у праві володіння і користування орендарем.

Проте слід зауважити, що в окремих випадках, передбачених законом, орендар може здійснювати у деяких межах і розпорядження наданою йому

індивідуально визначеною земельною ділянкою або її частиною. Але це положення дуже обмежена і стосується, скажімо, суборенди: таке використання і володіння підлягають оплаті, що гарантує те, що орендар сплачує орендодавцю орендну плату, зазначену в договорі; договір оренди передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування.

Умови оренди визначаються сторонами договору оренди земельної ділянки. Об'єктом оренди за договором є конкретна земельна ділянка, на якій орендар може вести, в основному, господарську діяльність, тобто здійснювати за своєю власною ініціативою, систематично і на свій страх та ризик з метою отримання прибутку, а також інші види діяльності (наприклад, для фермерського господарства).

Крім основних характеристик оренди землі, існують і додаткові особливості цього правового інституту. По-перше, оренда – це окрема форма землекористування. По-друге, власниками земельних ділянок є держава, територіальні громади, громадяни та юридичні особи України. Але одночасно згідно зі ст. 81 ЗК України власниками земель можуть бути й іноземні громадяни та особи без громадянства. Таким чином, вони теж можуть виступати орендодавцями земельних ділянок. Відповідно до ст. 93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи. По-третє, орендар землі отримує право власності на продукцію і дохід від орендованої землі. По-четверте, оренда не повинна змінювати цільовий спосіб використання земельних ділянок [32, с. 10].

Узагальнюючи основні і додаткові юридичні особливості поняття оренди землі, можна визначити в наступне поняття: оренда землі – це окрема організаційно-правова форма договірної використання земельної ділянки, що передбачає передачу її орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином або юридичною особою) у тимчасове володіння і платне користування іншій особі – орендареві з метою ведення переважно

господарської чи іншої діяльності з привласнення останнім одержаної продуктів і доходів.

1.2. Договір оренди земельної ділянки

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі», договір оренди землі – це договір, згідно з яким орендодавець зобов’язується за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння та користування на певний строк, а орендар зобов’язується її використовувати відповідно до вимог договору та вимог земельного законодавства [15, с. 1].

На нашу думку, договір оренди земельної ділянки – це юридично укладений двосторонній договір, на підставі якого орендодавець передає землю орендарю у тимчасове користування за плату для задоволення своїх потреб, що визначаються цільовим призначенням орендованої землі і спрямованого на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціонального використання землі та захисту землі орендарем та державою і на інших узгоджених умовах, зазначених у договорі.

Договір оренди землі повинен бути укладений у письмовій формі і містити тільки ті умови, що не суперечать законодавству України. Договірні умови договору оренди землі можна розділити на три групи: істотні, звичайні і випадкові (необов'язкові).

Істотні умови, відповідно до чинного законодавства України мають бути в обов'язковому порядку визначені в договорі оренди землі. В ст. 13 Закону України «Про оренду землі» зазначено що 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 [15, с. 1].

Однак цей список не є вичерпним. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони й поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, обставини, які можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди [8, с. 6].

Відсутність у договорі оренди земельної ділянки хоча б однієї з обов'язкових умов, зазначених в ст. 15 Закону України «Про оренду землі» є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до цього закону.

При укладанні договору оренди землі сторони не вправі включати в договір незаконні умови, що порушують заборони, встановлені в Законі України «Про оренду землі», при цьому відсутність у тексті договору оренди землі, викладеного в письмовій формі, конкретної вказівки на певну істотну умову саме по собі не означає, що сторони не висловили свою волю щодо такої умови, а також не вказує на те, що договір має істотний недолік змісту, який не дозволяє сторонам виконувати домовленості щодо конкретних зобов'язань.

Крім істотних умов, в договорі оренди землі можуть міститися звичайні і випадкові умови, наявність або відсутність яких не впливає на чинність договору. Таким чином, за згодою сторін у договорі оренди земельної ділянки можуть бути вказані якість земельної ділянки, порядок страхування орендованого об'єкта, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок відшкодування витрат на охорону і поліпшення об'єкта оренди, меліоративні роботи, а також обставини, які можуть вплинути на зміну або навіть припинення договору оренди .

Випадковими умовами може бути наприклад, визначення умов страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення

заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо. [37, с. 180].

1.3 Оренда та концесія земельної ділянки: порівняльно-правовий аспект

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про концесії», «концесія – це форма здійснення державно-приватного партнерства, що передбачає надання концесієдавцем концесіонеру права на створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення), та/або управління (користування, експлуатацію, технічне обслуговування) об'єктом концесії, та/або надання суспільно значущих послуг у порядку та на умовах, визначених концесійним договором, а також передбачає передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику, що охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції» [9, с. 227]. Тобто фактично поняття концесії, на перший погляд, цілком збігається з наведеним визначенням оренди землі, оскільки це дійсно строкове платне володіння й користування засноване на договорі.

Та насправді відносини, пов'язані з концесійним землекористуванням, відрізняються від орендного використання земельних ресурсів. По-перше, концесієдавцем може виступати уповноважений орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, а отже, земельна ділянка, на якій передбачається реалізація концесійного проекту, є об'єктом права державної або комунальної власності. По-друге, концесіонером може бути лише суб'єкт підприємницької діяльності, тому земельна ділянка на умовах концесії надається виключно для здійснення підприємницької діяльності, проте не в класичному її вигляді, для одержання прибутку, а з метою задоволення громадських потреб.

Поняття концесійного використання земельних ділянок у сучасний період набуває все більшої актуальності. Досі в Україні більш розвиненою формою

використання земельних ділянок була оренда, проте даний правовий інструмент не спроможний вирішувати проблеми ефективного та раціонального використання природних ресурсів і одночасно забезпечити врахування екологічних та економічних інтересів суб'єктів цих відносин. Саме забезпечення та збереження інтересів держави у процесі приватного використання об'єктів публічної власності, що мають особливе суспільне значення і цінність, стало передумовою виникнення інституту концесії. Інститут концесії регулюється главою 40 Господарського кодексу України, ЗК України (ст. 94), Законом України «Про концесії».

Концесію вважають одним з різновидів оренди природних ресурсів. Виходячи із законодавчого визначення концесії, що міститься у ст. 1 Закону України «Про концесії», можна виокремити деякі юридичні складові оренди цих відносин, проте концесійним відносинам притаманні особливі сутнісні ознаки, найбільш характерними з яких є те що: 1) такі відносини спрямовані на задоволення громадських потреб у сферах діяльності, які визначені законодавством, отримання прибутку визначається другорядним; 2) перевага публічно – правового над договірним, оскільки концесія передбачає видання державою спеціального акта про надання концесіонеру виключного права на здійснення певних видів діяльності; 3) концесійне землекористування передбачає надання пільг, компенсацій щодо земельних і митних платежів. Концесія – це форма державно-приватного партнерства (далі ДПП) [10, с. 91].

Європейська економічна комісія ООН розглядає ДПП як один із провідних інструментів для досягнення сталого розвитку до 2030 року, тому Україні дуже важливо створити актуальну законодавчу базу в цій сфері. Концесія прогнозує, що держава передає об'єкти, якими вона володіє, приватному бізнесу в оренду.

Концесію також можна аналізувати як метод використання природних ресурсів та частин інфраструктури економічної системи, що історично базується на виключних правах держави, щодо використання природних

ресурсів, здійснення окремих видів діяльності чи використання окремих об'єктів промисловості [11, с. 130], які було вилучено з цивільного обороту з метою забезпечення державних інтересів. Причому ефективна експлуатація зазначених об'єктів (природні ресурси, окремі види діяльності, об'єкти промисловості) неможлива без використання земельних ділянок [12, с. 7]. Відповідно, на сьогодні найбільш усталеним є розуміння і сприйняття концесії «концесійне землекористування» [13, с 354], проте через спорідненість землі з іншими природними ресурсами доцільно ставити питання й про виділення інших видів концесійних природоресурсних відносин, об'єктом яких можуть виступати інші природні блага (гірнична концесія, концесія земель природно – заповідного фонду тощо). Разом з тим слід наголосити, що нормативне визначення концесії прямо не включає земельно-правову складову, конструкція «концесія земельної ділянки» на сьогодні законодавчо не закріплена. В ч. 2 ст. 94 ЗК України зазначено лише, що види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом.

Отже, ми можемо зробити наступний висновок: концесійне землекористування є самостійним видом строкового та платного володіння і користування земельною ділянкою державної або комунальної форми власності на підставі договору концесії. Це не перешкоджає можливості надання земельної ділянки, що належить на праві приватної власності, у строкове платне володіння та користування концесіонера. Але така ділянка може надаватись тільки на умовах договору оренди. Таким чином, концесіонер може використовувати ділянки на підставі концесійного договору і договору оренди.

ВИСНОВОКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

1. Оренда землі – це окрема організаційно-правова форма договірною використання земельної ділянки, що передбачає передачу її орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином або юридичною особою) у тимчасове володіння і платне користування іншій особі- орендареві з метою ведення переважно господарської чи іншої діяльності з привласнення останнім одержаної продукції і доходів.

Юридичні особливості поняття оренди землі:

- орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України;
- орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель сільськогосподарську продукцію і доходи;
- оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки;
- це виключно договірною форма землекористування;
- договірною характер відносин передбачає виключно добровільний характер договору;
- договір оренди земельної ділянки укладається між орендодавцем і орендарем;
- зміст оренди землі полягає у праві володіння і користування земельною ділянкою.

2. Договір оренди земельної ділянки – це юридично укладений двосторонній договір, на підставі якого орендодавець передає землю орендарю у тимчасове користування за плату для задоволення своїх потреб, що визначаються цільовим призначенням орендованої землі .

3. Концесійне землекористування також є самостійним видом строкового та платного володіння і користування земельною ділянкою державної або комунальної форми власності на підставі договору концесії. Це не перешкоджає можливості надання земельної ділянки, що належить на праві приватної власності, у строкове платне володіння та користування концесіонера. Але така ділянка може надаватись тільки на умовах договору оренди. Таким чином,

концесіонер може використовувати ділянки на підставі концесійного договору і договору оренди.

РОЗДІЛ 2. ПРОБЛЕМИ ОРЕНДНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1 Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського та іншого призначення.

Для визначення поняття оренди земель сільськогосподарського призначення необхідно визначити її специфіку, яка відрізняє її від оренди земель інших категорій. Основні риси, що визначають оренду сільськогосподарських земель, обумовлені природними особливостями сільського господарства. До них відносяться використання землі як основного засобу виробництва, залежність від природних і кліматичних умов, сезонність виробництва, підвищений виробничий ризик, тривалий час між інвестиціями та їх наслідками.

Вагомою особливістю оренди сільськогосподарських земель є, перш за все, визначення групи суб'єктів, які можуть бути сторонами в даних правовідносинах.

Власники сільськогосподарських земель – це чітко визначені суб'єкти, яким була надана земля для певних спеціальних цілей.

Орендарі сільськогосподарських земель для комерційного сільськогосподарського виробництва повинні відповідати наступним особливим умовам:

- установчими документами юридичної особи має бути передбачено здійснення такого виду діяльності як ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- фізична особа повинна мати необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві.

Пряме користування землею сільськогосподарського призначення орендарем передбачено як для громадян, так і для юридичних осіб. [26, с. 156].

У зв'язку з цим необхідно говорити про необхідність наявності у суб'єкта права користування землею особливої аграрної правосуб'єктності, тобто

здатності особи бути учасником тільки правовідносин у сфері сільськогосподарського виробництва, аграрних та господарських правовідносин.

Таким чином, оренда сільськогосподарських земель є різновидом договірної форми використання сільськогосподарських земель, змістом якої є своєчасне, платне володіння і користування сільськогосподарських земель в межах, встановлених законом та договором, який передбачає їх передачу власником орендарю, який відповідає певним вимогам, відповідно до закону.

Правовою особливістю оренди сільськогосподарського призначення є те, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення, призначені для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть використовуватися їх власником, землекористувачем також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення таких земельних ділянок [14, с. 1]. Раніше така можливість надавалась щодо земель особистого селянського господарства. Таким чином, дотримання спеціального порядку зміни цільового призначення земельних ділянок, передбаченого статтею 20 ЗК України, не вимагається.

Особливості набуття і реалізації права оренди земельних ділянок розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, закріплені у статті 8 – 2 Закону України «Про оренду землі», а саме:

- укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди;
- припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах;
- орендарі земельних ділянок зобов'язані письмово повідомити орендодавця про обмін належними їм правами користування земельними

ділянками протягом п'яти днів з дня державної реєстрації права суборенди. У письмовому повідомленні зазначаються кадастровий номер земельної ділянки (за наявності), строк, на який укладено договір суборенди, та особа, якій передано в суборенду земельну ділянку. Письмове повідомлення надсилається орендодавцеві рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку [15, с. 1]. Як відомо, закон пов'язує формування орендних земельних відносин із здійсненням насамперед господарської та іншої діяльності. Залежно від діяльності орендаря можна розрізнити землю, яку здають в оренду для ділових і некомерційних цілей. Причому і перше, і друге можливо не тільки на сільськогосподарських угіддях, а й на інших землях. Підприємницьке використання орендованої землі здійснюється юридичними особами, наприклад, в житлових та громадських зонах при будівництві об'єктів ринкової інфраструктури, на територіях водного фонду, наприклад, для рибальства.

Використання землі в оренді у не підприємницькому напрямі можливо, для прикладу, коли громадяни ведуть особисті селянські господарства, будують і обслуговують житлові будинки та індивідуальні гаражі, використовують сади, земельні ділянки для сінокосіння та випасання худоби і тому подібне. Юридичні особи можуть використовувати землю в непідприємницьких цілях, наприклад, при геологорозвідувальних роботах, прокладці комунікацій, для озеленення та благоустрою.

2.2 Вирішення земельних спорів у сфері орендних відносин.

Врегулювання земельних спорів – одна з найважливіших гарантій реалізації права на землю та інтересів суб'єктів, що забезпечують принцип верховенства права в земельних відносинах. Гідне врегулювання земельних спорів є пріоритетом не тільки для фізичних і юридичних осіб, а також для судових та інших уповноважених органів, що є наслідком недостатнього правового впорядкування земельних відносин, браку єдиного підходу до

розв'язання таких спорів, деяких протиріч нормативноправових актів. Питання правового регулювання вирішення земельних спорів завжди були і залишаються актуальними.

При реалізації суб'єктами права оренди земельної ділянки досить часто виникають земельні спори, об'єктом яких можуть бути як земельні ділянки, так і права на них. Право оренди земельної ділянки може бути реалізовано орендарем, якому належить не тільки право користування, а й право володіння нею. Тому між орендарем та іншими особами можливі спори про право як користування землею, так і володіння нею. Як правило, це спори про спонукання до укладення договору оренди земельної ділянки і стягнення збитків; визнання права на укладення такого договору; розірвання останнього й зобов'язання повернути земельну ділянку; визнання договору оренди земельної ділянки недійсним; припинення його дії; поновлення договору оренди; стягнення заборгованості з орендної плати тощо. Вирішення подібних спорів здійснюється лише в судовому порядку. Особливу увагу звертають на себе земельні спори, що виникають в результаті оренди земельних ділянок, які перебувають у державній чи комунальній власності.

По-перше, це пов'язано з тим, що в такому разі відповідний орган має подвійний статус: він приймає рішення щодо можливості надання земельної ділянки в оренду, з одного боку, як орган управління, а з другого – як орендодавець, власник цього об'єкта. По-друге, за ч.1 ст. 124 ЗК України правовою підставою набуття права оренди й укладення договору оренди земельної ділянки, що знаходиться в державній чи комунальній власності, є рішення власника (орендодавця), прийняте відповідними органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування. Крім того, згідно зі ст. 16 Закону України «Про оренду земель» при надходженні 2-х або більше заяв (клопотань) на оренду однієї й тієї ж земельної ділянки, що перебуває в державній або комунальній власності, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування провадять аукціон або конкурс на набуття права оренди земельної ділянки, якщо законом не передбачено інший порядок.

У судовій практиці нерідко виникають земельні спори, пов'язані із заявою суб'єкта, який не погоджується з рішенням органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади про відмову в набутті права користування земельною ділянкою на умовах оренди або щодо припинення або обмеження суб'єктивних земельних прав. Інакше кажучи, спори такого виду можуть з'являтися ще до укладення договору оренди земельної ділянки, у процесі реалізації права користування нею на умовах оренди, і при припиненні орендних відносин. На даний час і в теоретичній площині, і на практиці досить гостро постає питання про віднесення до земельних тих спорів, що виникають з приводу оскарження рішення відповідного органу управління стосовно надання в оренду земельної ділянки.

Однією зі сторін такого спору виступає обов'язково орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, їх посадовець, службова особа чи інший суб'єкт, який здійснює певні владні управлінські функції. Оскільки зазначені спори не пов'язані з порушенням суб'єктивного права на конкретну земельну ділянку, а їх предметом фактично є рішення того чи іншого владного органу, такі спори вчені називають адміністративно-правовими [16, с. 107]. Не заперечуючи наявності в них адміністративно-правових рис, все ж таки, вважаємо, що слід відносити їх саме до земельних. На користь такого висновку свідчить і те, що головною ознакою, що відмежовує земельні спори від усіх інших, служить об'єкт спірних відносин, яким для них саме і є право на земельну ділянку.

Судовий розгляд земельних спорів передбачає з'ясування фактичних обставин і підстав для винесення рішення, а також розв'язання спору по суті. Сам же суд питання про надання землі не вирішує, оскільки це не входить до його повноважень. Винесена постанова щодо спору виконується в межах норм земельного права у відповідності з процедурами земельного процесу. Питання вирішення земельних спорів, у тому числі й тих, що виникають у сфері орендних земельних відносин, набувають практичного значення. Утім, судова практика із цього приводу не характеризується однозначністю підходів до цієї

процедури, що зумовлено тим, що земельний спір є складною категорією, яка становить собою спір правовий, який виникає в межах матеріальних правовідносин, при впорядкуванні яких з'ясовується як конкретний перелік прав та обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, так і їх обсяг щодо конкретного об'єкта цього спору.

Ситуація, що склалася вказує, що для належного розв'язання земельних спорів необхідна спеціальна процедура, яка передбачала б додаткове залучення спеціальних експертних, оціночних земельно-кадастрових, землевпорядних висновків, експертиз та ін. Іншими словами, в подібних ситуаціях необхідний вузькоспеціалізований підхід для кваліфікованого врегулювання спірних відносин, що стало б ефективною гарантією забезпечення реалізації земельних прав. Серед напрямків такого забезпечення самостійного значення в сьогоденні умовах набуває вирішення питання щодо розмежування судових юрисдикцій, що дасть змогу суб'єктам, чії земельні права порушуються, визначитися до якого суду вони можуть звернутися для визнання, поновлення чи захисту свого права. Більше того, за змістом і формою земельний спір не є тотожним цивільному (господарському) або адміністративному. Це самостійна категорія правових спорів, які мають свої особливості, свою специфіку, а тому повинні мати законодавчо закріплену процедуру вирішення.

2.3 Зарубіжний досвід регулювання орендних земельних відносин.

Сьогодні найбільш гостро в Україні постає питання, яким чином спонукати орендарів до відповідального та свідомого господарювання на землі? Безпосередньо, одним з визначальних факторів прогресивності та характеру ведення господарювання є строк оренди. Введення мінімального терміну договорів оренди землі в Україні відповідає практиці країн ЄС з високою ефективністю сільськогосподарського виробництва. Незважаючи на законодавче закріплення мінімального терміну оренди, одна сторона зберігає за собою право достроково розірвати договір, якщо інша сторона порушує його

умови, використовуючи загальні норми цивільного права. Наприклад, орендодавець може достроково розірвати договір, якщо орендар не сплатить належну плату. В будь-якому випадку вимоги про припинення договору повинні бути економічно і юридично обґрунтованими.

Досвід запровадження мінімального терміну землекористування, що повинен забезпечувати раціональне використання землі, існує в багатьох європейських країнах. Наприклад, у Франції, що є однією з найбільших аграрних країн в ЄС, мінімальний термін оренди земельної ділянки – 9 років. У той же час діє принцип заохочення укладання договорів і на довші строки, зокрема, шляхом надання землевласникам державної допомоги, яка може досягати 8000 євро, а також зниження податкового навантаження за рахунок зниження ставки податку на прибуток, отриманий від оренди землі. Мінімальний термін оренди встановлено в багатьох країнах ЄС, наприклад в Іспанії – 5 років, в Нідерландах – 6 років, в Бельгії – 9 років тощо.

Всі договори оренди землі у Франції перебувають під суворим контролем влади. Закон обмежує права власника землі щодо розпорядження земельною ділянкою. Якщо власник планує розширити або розділити свою сільськогосподарську ділянку землі, він зобов'язаний отримати відповідний дозвіл спеціального адміністративного комітету. Передача права власності на земельну ділянку відбувається на підставі офіційного документа – купчої, складеного нотаріусом. Всі земельні договори підлягають державній реєстрації [17, с. 239].

Нідерланди – найбільш густонаселена країна Європи, її землі, в тому числі сільськогосподарські, перебувають у великому дефіциті. Оренда землі у Нідерландах знаходиться під наглядом держави. Термін дії договору оренди становить 6-12 років, продовжується він автоматично. Дозвіл на благоустрій землі, зміну орендаря, порядок розірвання договору оренди вельми обмежений [18, с.1].

Одним із методів державного земельного регулювання є державний контроль за землекористуванням. Так, у Франції, Німеччині, Італії контроль за

землекористуванням полягає в тому, що при укладанні земельних угод, орендодавці повинні мати дозвіл від компетентних державних органів. Також, ці державні органи мають право заборонити укладення договору через відсутність спеціальної освіти або досвіду, а також змінювати умови договору протягом терміну його дії.

В Угорщині суб'єкти, які не мають статусу юридичної особи (за виключенням держави та місцевих органів самоврядування), не можуть набувати права власності на землю. Навіть державні господарства орендують землю, що використовують. Закон встановлює суворі правила оренди землі, як в частині її використання (виключно за цільовим призначенням, відповідно всім принципам захисту родючості та ін.), так і відносно площі: для громадян і організацій без статусу юридичної особи оренда обмежується близько 300 га, або 6000 злотих крон за вартістю, для кооперативів і господарських товариств – 2500 га, або 50 тисяч злотих крон. Граничні терміни оренди – 10 років .

У Литві протягом дії земельної реформи ділянки сільськогосподарських земель державної власності в сільській місцевості здають в оренду без аукціонів згідно із встановленою Урядом процедурою. Тривалість оренди визначається угодою між орендодавцем та орендарем і не може перевищувати 25 років у випадку оренди земель сільськогосподарського призначення. Переважні права на оренду сільськогосподарських земель державної власності у Литві мають: фізичні особи, які зареєстрували володіння фермою відповідно до встановленого порядку у Законі про фермерство, тобто фермер чи особа, уповноважена на ведення фермерського господарства відповідним державним органом; юридичні особи – виробники сільськогосподарської продукції, чий річний дохід від продажу товарної сільськогосподарської продукції складає більше 50 відсотків їх загального доходу.

Задля управління державними землями та забезпечення розвитку земельних відносин у країнах ЄС створено спеціалізовані установи, такі як Словацький земельний фонд (Словаччина), Агентство сільськогосподарської нерухомості (Польща), Національна земельна служба (Литва), Державна

земельна служба (Латвія), Департамент консолідації земель (Данія), Служба управління землями і водами (Нідерланди), Національна компанія «Земля» (Болгарія) [19, с. 88].

Оренда землі в розвинених європейських країнах – це важливий елемент організації сільськогосподарського виробництва. Сьогодні спостерігається тенденція до розширення площ господарства через оренду земель сільськогосподарського призначення. Переважна більшість країн Європи мають великий досвід в у сфері орендних відносин. Так, в країнах ЄС орендується 48% сільськогосподарських земель, в Бельгії, Німеччині і Франції – понад 60%, Люксембурзі – близько 50%, Нідерландах, Іспанії, Данії, Греції, Португалії та Фінляндії понад 20%, в Ірландії – 12% [20, с 29.].

Більш ліберальні відносини оренди земель притаманні таким країнам ЄС, як Німеччина, Греція, Люксембург, тоді як в Італії, Франції, Іспанії, Нідерландах, Бельгії застосовуються більш жорсткі вимоги до оренди земель. Основна мета – це заохочення ефективних землекористувачів. Крім того, велика увага держави приділяється закупівлі та оренді земель, як ключовому елементу ринку земель. У той же час існує пряма закономірність – чим менша площа землі, тим суворіший державний контроль за процесом землекористування.

Основою земельної реформи в країнах ЄС стало формування приватної власності на сільськогосподарські землі. Цей процес відбувається в сучасних умовах в основному для захисту фермерських господарств та створення ефективних, працюючих сільгоспвиробників. Більш того, як вже зазначалося вище, основне завдання – зберегти ефективний земельний ресурс сільськогосподарських підприємств. Також, варто звернути увагу, що в державній політиці багатьох розвинених країн велике значення надається боротьбі з латифундіями, тобто концентрацією масштабних земельних площ в одному господарстві.

Багато держав практикують отримання права оренди або купівлі землі при наявності у орендаря сільськогосподарської освіти, при цьому орендар

обов'язково має бути місцевим мешканцем, повинен мати досвід роботи у сільському господарстві і володіти достатніми фінансовими можливостями для користування землею.

Переважає більшість країн ЄС, визначає оренду об'єктом державного регулювання, спрямованим на забезпечення ефективного та сталого сільськогосподарського виробництва за умови використання землі в сільськогосподарських цілях за цільовим призначенням. Вся ця система землекористування існує і функціонує в умовах обмеженості землі, тому її ціни дуже високі, порівнюючи з українськими і виправдовують їх використання тільки у високопродуктивних умовах і звичайно за державної підтримки.

Також є значні відмінності у визначенні орендної плати за використання землі, наприклад, в одних країнах це передбачено законом, в інших визначається угодою сторін. Так, в Греції, Ірландії, Люксембурзі орендар і землевласник можуть узгодити розмір орендної плати. В Бельгії, Франції, Німеччині закон максимально враховує інтереси власника і орендаря. Останнім часом спостерігається тенденція до захисту прав, особливо орендарів. Ця тенденція проявляється як у збільшенні термінів оренди, так і в стабільності розмірів орендної плати. Це пояснюється тим, що орендар може вільно інвестувати в поліпшення земельних ресурсів і відчувати себе захищеним від того, що результати цих інвестицій отримує власник, а не він [21, с.1].

Основними перешкодами на шляху до цивілізованих орендних відносин у земельній сфері залишаються в Україні: недосконале конкурентне середовище серед потенційних орендарів землі; врегулювання вимог щодо розміру орендованих земель.

Перед учасниками земельних відносин постає потреба забезпечення регулювання ефективної орендної діяльності, яка можлива на основі запозичення позитивного іноземного досвіду під наглядом та контролем спеціальних державних установ, але не через диктат жорстких умов, а шляхом застосування справедливих умов серед учасників земельних відносин, з урахування інтересів кожного з них.

Враховуючи вище проаналізований досвід правового регулювання орендних земельних відносин країн ЄС, вважаємо доцільним запровадження окремих положень в українському законодавстві щодо регулювання орендних земельних відносин, а саме: розробка та створення умов для заохочення ефективних землекористувачів; можливість надання землевласникам матеріальної допомоги; зниження податків на прибуток, отриманий від оренди земель; створення спеціальних, компетентних органів або установ для контролю за землекористуванням.

ВИСНОВОКИ ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

1. Оренда сільськогосподарських земель є різновидом договірної форми використання сільськогосподарських земель, змістом якої є своєчасне, платне володіння і користування сільськогосподарських земель в межах, встановлених законом та договором, який передбачає їх передачу власником орендарю, який відповідає певним вимогам.

2. При реалізації суб'єктами права оренди земельної ділянки досить часто виникають земельні спори, об'єктом яких можуть бути як земельні ділянки, так і права на них. Відповідно до закону вести в основному господарську та іншу діяльність з використанням природних властивостей землі за умови їх раціонального використання.

Для розв'язання земельних спорів необхідна спеціальна процедура, яка передбачала б додаткове залучення спеціальних експертних, оціночних земельно-кадастрових, землепорядних висновків, експертиз та ін. Іншими словами, в подібних ситуаціях необхідний вузькоспеціалізований підхід для кваліфікованого врегулювання спірних відносин, що стало б ефективною гарантією забезпечення реалізації земельних прав.

3. Враховуючи вище проаналізований досвід правового регулювання орендних земельних відносин країн ЄС, вважаємо доцільним запровадження окремих положень в українському законодавстві щодо регулювання орендних земельних відносин, а саме: розробка та створення умов для заохочення ефективних землекористувачів; можливість надання землевласникам матеріальної допомоги; зниження податків на прибуток, отриманий від оренди земель; створення спеціальних, компетентних органів або установ для контролю за землекористуванням.

ВИСНОВКИ

1. Підводячи підсумок проведеного дослідження, можу зробити наступний висновок: оренда землі – це окрема організаційно - правова форма договірною використання земельної ділянки, що передбачає передачу її орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином або юридичною особою) у тимчасове володіння і платне користування іншій особі орендареві з метою ведення переважно господарської чи іншої діяльності з привласнення останнім одержаної продуктів і доходів.

Також визначені основні юридичні особливості поняття оренди землі, а саме:

- це чисто договірною форма землекористування;
- орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України;
- орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель сільськогосподарську продукцію і доходи;
- оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки;
- договірною характер відносин передбачає виключно добровільний характер договору;
- договір оренди земельної ділянки укладається між орендодавцем і орендарем;
- зміст оренди землі полягає у право володіння і користування орендарем.

2. Дослідила те що, договір оренди земельної ділянки має бути укладений у письмовій формі і містити лише ті умови, що не суперечать законодавству України. Також в роботі визначено та наведено приклади договірних умови договору оренди, а саме: істотні, звичайні та випадкові.

3. З'ясувала, що концесійне землекористування є самостійним видом строкового та платного володіння і користування земельною ділянкою державної або комунальної форми власності на підставі договору концесії. Це не перешкоджає можливості надання земельної ділянки, що належить на праві приватної власності, у строкове платне володіння та користування концесіонера. Але така ділянка може надаватись тільки на умовах договору

оренди. Таким чином, концесіонер може використовувати ділянки на підставі концесійного договору і договору оренди.

4. Охарактеризовано специфіку оренди земель сільськогосподарського та іншого призначення: оренда сільськогосподарських земель є різновидом договірної форми використання сільськогосподарських земель, змістом якої є своєчасне, платне володіння і користування сільськогосподарських земель в межах, встановлених законом та договором, який передбачає їх передачу власником орендарю, який відповідає певним вимогам, відповідно до закону вести в основному господарську та іншу діяльність з використанням природних властивостей землі за умови їх раціонального використання.

5. Проаналізовано специфіку вирішення земельних спорів: для розв'язання земельних спорів необхідна спеціальна процедура, яка передбачала б додаткове залучення спеціальних експертних, оціночних земельно-кадастрових, землепорядних висновків, експертиз та ін. Іншими словами, в подібних ситуаціях необхідний вузькоспеціалізований підхід для кваліфікованого врегулювання спірних відносин, що стало б ефективною гарантією забезпечення реалізації земельних прав.

6. Досліджено досвід країн ЄС в орендних відносинах та висвітлено його значимість для українського законодавства. Отже, вище проаналізований досвід правового регулювання орендних земельних відносин країн ЄС, вважаємо доцільним запровадження окремих положень в українському законодавстві щодо регулювання орендних земельних відносин, а саме: розробка та створення умов для заохочення ефективних землекористувачів; можливість надання землевласникам матеріальної допомоги; зниження податків на прибуток, отриманий від оренди земель; створення спеціальних, компетентних органів або установ для контролю за землекористуванням.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ільницька Н. Оренда як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа. *Право України*. 2000. №8. 64 с.
2. Брунь А. Г. Генезис і поняття договору оренди земельної ділянки. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2003. Вип. 22. С. 356–363.
3. Мірошниченко А.М., Попов Ю.Ю. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов'язальних правовідносинах. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2012. № 4. 78-89с.
4. Андрейцев В. І. Екологічне право. Загальна частина: *Курс лекцій в схемах*. Вентурі 1996. 208 с.
5. Цивільне та сімейне право України: підр. За ред. Харитонова Є.О., Голубєвої Н.Ю. *Правова єдність*. 2009. 968 с.
6. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: історико-правові аспекти: автореф. Дис. Канд. Юрид. Наук: 12.00.06 Ільницька Наталія Володимирівна; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. 2001. 21 с.
7. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. Колектив авторів; За заг. ред. В.М. Єрмоленка. *Магістр 21 сторіччя*. 2006. 384 с.
8. Оренда земельних ділянок : метод. Посібник Головне управління юстиції в Дніпропетровській області. Дніпропетровськ, 2012. 11 с.
9. Про концесії: Закон України від 03.10.2019 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 48. Ст.325
10. Особливості державно-приватного партнерства в умовах реформування системи управління лісами та лісовим господарством України І. П. Соловій, Г. М. Лесюк. *Вісник ОНУ імені І.І. Мечникова*. 2016. Вип. 8. 93 с.

11. Большой коммерческий словарь под ред. Т.Ф. Рябовой.: Война и Мир, 1996. 130 с.
12. Бондарчук Н.В. Проблеми правового регулювання концесії земельної ділянки за законодавством України. *Вісник Запорізького національного університету*. 2015. № 2 (1). 149-153 с.
13. Земельне право України : підручник за ред.. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. вид. 2-ге, перероб. І дор.- Київ : Істина. 2009.-600 с.
14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV.URL: <https://cutt.ly/bgZ4gzw> (дата звернення 08.10.2020).
15. Про оренду землі .Закон України від 06 жовт. 1998 р. № 161-XIV.URL:<https://cutt.ly/LgZ4Til>(дата звернення 08.10.2020).
16. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV 22 травня 2003 р. URL : <https://cutt.ly/1gZ4F5h> (дата звернення 08.10.2020)
17. Дроздюк Т.М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. *Право*. 2015. Вип. 27. 244 с.
18. Вдович В.М. Адаптація зарубіжного досвіду формування системи земельних відносин в Україні. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2013. Вип. 181(1). С 165-169.
19. Зінчук Т.О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка агропромислового комплексу*. 2016. № 12. С. 84-92.
20. Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Саблук П.Т., Ходаківська О.В. та ін. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах. 2009. 60 с.
21. Гнідан Р.М. Правова природа оренди земельної ділянки. *Право і держава: проблема розвитку та взаємодії у XXI ст.* Матер. міжнар. наук. - практич. конфер. м.Запоріжжя, 27-28 січня 2017 р. С.34-36

22. Розвиток земельних відносин в аграрій сфері: монографія М.М. Федоров, В. Я. Месель - Веселяк, О.В. Ходаківська ; ред. Ю.О. Лупенка. Київ .2016. 432 с.
23. Третяк А. Стратегічні напрямки розвитку земельних відносин на 2015-2025 роки. *Земельний вісник*. 2014 №12. С.18-22
URL:<https://cutt.ly/1gZ4F5h>(дата звернення 08.10.2020)
24. Ходаківська О. В. Орендні земельні відносини: досвід країн Європейського Союзу та вітчизняна практика. *Економіка і організація управління*. 2014 №1 (17) 2 (18). С.297- 303.
25. Гуторов О.І. Орендні відносини – як гнучкий інструмент землегосподарювання в період становлення ринку землі в Україні. ВСНАУ. Серія «*Економіка і менеджмент*». Вип. 4 (71), 2017. С. 81-85.
26. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. *Х. : Фактор*, 2018. 176 с.
27. Мельник Л. Ю., Васильєв С. В., Речка К. М. Теоретичні і практичні засади ринку земель. *Агросвіт*. № 8. 2017. С. 3-11.
28. Статистичний щорічник «*Моніторинг земельних відносин в Україні 2014-2015*». Головне управління статистики у Харківській області. 2016. 84 с.
29. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин А.Є. Данкевич *Землевпоряд. вісн*. 2015. №10. С. 34 -39.
30. Результати опитування щодо моделей обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні Ю.О. Лупенко та ін. 2017. 52 с.
31. Щетина М.А. Розвиток земельних відносин в сільськогосподарському виробництві . Умань: Вид. "Сочінський М.М.", 2016. 212 с.
32. Шобаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення О.В. Шобаніна *Економіка АПК*. 2008. № 7. С. 7-13.
33. Гнаткович О. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки О. Гнаткович, В. Смолінський . *Аграрна економіка*. 2014. Т. 7, № 3-4. С. 66-71.

34. Каракаш І.І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Підприємництво, господарство і право*. № 12. 2017. С. 132.
35. Гнідан Р. М. Щодо удосконалення Типового договору оренди землі. *Наука, освіта, суспільство: актуальні питання і перспективи розвитку: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 27-28-грудня 2016 р.)*. Київ, 2016. С. 124-126.
36. Гнідан Р. М. Співвідношення договору оренди земельної ділянки та договору концесії. *Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації української держави: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції м. Одеса, 2017*. С. 50-53.
37. Гнідан Р. М. Порядок набрання чинності договором оренди земельної ділянки. *Науковий погляд молоді: сучасний стан, проблеми та перспективи розвитку права в Україні: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції аспірантів, студентів, молодих науковців. м. Северодонецьк, 2017*. С. 178-181.
38. Земельне право України: підручник. М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
39. Олянич О.В. Договір оренди земельної ділянки пов'язує між собою орендаря і власника, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землю. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 11. С. 12–17.
40. Гарнага О.М. Основи ефективного використання земельних ресурсів: монографія; Нац. ун-т вод. госп-ва та природокористування. Рівне : НУВГП, 2015. 226 с.
41. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України. *Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака*. Київ, 2015. 37 с.