ПРАВОЧИН І ДОГОВІР ЯК ФОРМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРИВАТНИХ ПРАВ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ

ГРОШКО Борис Богданович - аспірант кафедри цивільного права і процесу Західноукраїнського національного університет
ORCID ID: 0009-0003-3794-3045
DOI: https://doi.org/10.71404/NP.2025.4.78

У статті досліджено правочин і договір як основні юридичні форми реалізації цивільних прав у земельних відносинах. Проаналізовано співвідношення понять «правочин» і «договір», їх цивільно-правову природу та значення у механізмі набуття, зміни й припинення речових прав на земельні ділянки. Окрему увагу приділено особливостям договірних конструкцій у сфері земельних відносин, а також вимогам щодо форми правочинів і державної реєстрації речових прав. Обґрунтовано значення правочину та договору як ключових інструментів реалізації приватних прав на земельну ділянку. Підсумовано, що найбільш поширеними договірними конструкціями залишаються оренда, емфітевзис і суперфіцій, які поєднують приватноправові засади з імперативними вимогами щодо об'єкта, яким виступає земельна ділянка - особливий об'єкт цивільних прав, що характеризується публічно-правовим режимом її використання.

Ключові слова: зобов'язальні права, зобов'язальні правовідносини, цивільно-правовий договір, здійснення цивільних прав, реєстрація прав, договірні зобов'язання, форс-мажор, відновлення порушеного права, оренда, майновий найм.

Постановка проблеми

Українська модель правового регулювання земельних відносин еволюціонувала від адміністративно-імперативного підходу, характерного для радянської системи управління землею як виключно природним ресурсом, до сучасної приватноправової концепції, у межах якої земельна ділянка визнається повноцінним об'єктом майнових прав, а договірні механізми набувають визначального значення у врегулюванні земельних відносин. Реалізація приватних прав на земельні ділянки здійснюється переважно через правочини та цивільно-правові договори, зокрема оренди, емфітевзису, суперфіцію, купівлі-продажу та інші. Актуальність проблематики правочину і договору як форм реалізації приватних прав у земельних відносинах зумовлена трансформацією української моделі земельного правопорядку в напрямі розширення приватноправових засад регулювання та ускладненням механізмів набуття й здійснення прав на земельні ділянки. Умови функціонування ринку землі, цифровізація процедур державної реєстрації речових прав, а також особливості правового режиму земель у період воєнного стану актуалізують питання належного договірного оформлення земельних відносин, забезпечення стабільності цивільного обороту та ефективного захисту прав учасників. У цьому контексті правочин і договір виступають ключовими юридичними інструментами реалізації приватних інтересів у земельній сфері, що зумовлює потребу їх комплексного наукового осмислення.

Аналіз останніх публікацій

Питання цивільно-правових механізмів регулювання земельних відносин та реалізації приватних прав на земельну ділянку у

науковій літературі досліджувалися українськими науковцями, серед яких О. Г. Боднарчук, О. І. Боднарчук [1], О. А. Вівчаренко, І. В. Мироненко, Г. В. Мороз [2], О. Воронова, І. Гамбург [3], Н. В. Ільків [4], К. В. Найда[5], В. В. Носік, А [6]. Стасів [7] та інші. Варто зазначити, що ця тематика й надалі залишається актуальною з огляду на розвиток цифрових технологій, трансформацію земельних відносин та виклики, пов'язані з умовами воєнного стану.

Метою статті є дослідження правочину та договору як особливих форм набуття та реалізації приватних прав на земельні ділянки.

Виклад основного матеріалу

Право власності на землю реалізується громадянами, юридичними особами у спосіб, передбачений положеннями чинного законодавства. Земля завжди посідала особливе місце, оскільки має вагоме економічне, соціальне та правове значення для розвитку суспільства. У статті 14 Конституції України закріплено, що земля визнається основним національним багатством та перебуває під особливою охороною держави [8].

Реалізація прав на земельні ділянки здійснюється переважно через цивільно-правові інструменти, насамперед правочини та договори, які забезпечують набуття, зміну та припинення речових прав на землю. Саме договірні форми виступають ключовим механізмом включення земельних ділянок у цивільний оборот, визначаючи умови користування, володіння та розпорядження ними. Зауважимо, що особливістю земельної ділянки як об'єкта правочину чи договору є її категоріальна приналежність за основним видом цільового призначення. Цільове призначення земельної ділянки визначає межі її використання та безпосередньо впливає на можливість вчинення щодо неї тих чи інших дій, зокрема щодо зміни способу використання або передачі прав третім особам. Відтак правовий режим земельної ділянки є імперативно обумовленим і поєднує приватноправові засади договірного регулювання з публічно-правовими вимогами щодо раціонального та цільового використання земель.

Центральне місце у системі юридичних фактів, що опосередковують рух прав на землю, займає правочин як базова цивільно-правова конструкція. Саме через правочини реалізується волевиявлення суб'єктів щодо набуття або відчуження прав на земельні ділянки, а також встановлення, зміни чи припинення відповідних правовідносин. У цьому контексті договір виступає різновидом правочину, що має особливе значення у сфері земельних відносин, оскільки саме договірні форми найчастіше використовуються для оформлення переходу прав на землю та визначення умов її використання.

До основних ознак правочину належить те, що він виступає юридичним фактом, ґрунтується на вільному волевиявленні учасників цивільних правовідносин та спричиняє настання певних правових наслідків. Правочини укладаються незалежними та рівноправними суб'єктами цивільного права і повинні відповідати вимогам законодавства. У разі невідповідності закону правочин може бути визнаний недійсним. Законодавством передбачено презумпцію правомірності правочину, якщо недійсність прямо не встановлена законом або не підтверджена рішенням суду [4].

У земельних правовідносинах поняття «правочин» і «договір» тісно пов'язані між собою, однак не є тотожними. Відповідно до статті 202 Цивільного кодексу України правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків [9]. Правочини можуть бути односторонніми, двосторонніми або багатосторонніми. Договір, своєю чергою, відповідно до статті 626 Цивільного кодексу України [9] визнається домовленістю двох або більше сторін, спрямованою на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Односторонній правочин породжує правові наслідки внаслідок волевиявлення лише однієї особи. До таких правочинів у земельних відносинах можна віднести, наприклад, заповіт щодо земельної ділянки або відмову від права користування землею. Договірні правовідносини виникають лише за наявності узгодженої волі двох чи більше

учасників. Саме тому договори купівлі-продажу, оренди, емфітевзису чи суперфіцію передбачають взаємне погодження сторонами істотних умов щодо об'єкта, строку, плати, порядку користування земельною ділянкою та інших прав і обов'язків [2].

У сфері земельних відносин договір став основною формою реалізації приватних прав через поєднання принципу свободи договору та необхідності юридичного оформлення прав на землю. Земельна ділянка є особливим об'єктом цивільних прав та є нерухомим майном, використання якого пов'язане із дотриманням ряду законодавчих вимог та державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку). Слід звернути увагу на положення частини 3 статті 640 Цивільного кодексу України [9], відповідно до яких договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення. Це положення формує важливий правовий механізм визначення моменту виникнення правових наслідків договорів, для яких законодавством встановлена вимога нотаріального посвідчення. Водночас частина 3 статті 334 Цивільного кодексу України [9] закріплює, що право власності на майно за таким договором виникає у набувача з моменту його нотаріального посвідчення або з моменту набрання законної сили судовим рішенням про визнання дійсним договору, який не був нотаріально посвідчений. Щодо прав на нерухоме майно, які відповідно до закону підлягають державній реєстрації, то моментом їх виникнення є день проведення такої державної реєстрації [10]. Таким чином, укладення договору щодо земельної ділянки як об'єкта нерухомого майна пов'язане з дотриманням встановлених законом вимог щодо його форми, а у визначених законодавством випадках — нотаріального посвідчення та державної реєстрації прав, що є необхідними юридичними передумовами виникнення відповідних прав та обов'язків сторін.

Доповнюючи думку, слід зазначити, що особливість договору у земельних правовідносинах полягає також у тому, що виникнення багатьох прав на землю пов'язується не лише з фактом укладення правочину, а і з державною реєстрацією відповідного речового права. Тому договір у земельній сфері виступає не лише способом вираження автономії волі сторін, а і юридичною підставою для подальшого виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку відповідно до вимог земельного та цивільного законодавства.

Деталізуючи порядок укладення договорів щодо земельних ділянок доречно зауважити, що договори купівлі-продажу, дарування, міни, довічного утримання, іпотеки земельних ділянок підлягають нотаріальному посвідченню відповідно до статті 657 Цивільного кодексу України [9]. Нотаріус перевіряє правоздатність сторін, наявність права власності на земельну ділянку, відсутність заборон та обтяжень, а також відповідність правочину вимогам земельного законодавства.

Важливе значення у земельних правовідносинах має державна реєстрація речових прав. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [11] право власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію та інші речові права на земельні ділянки виникають з моменту державної реєстрації. Таким чином, укладення договору саме по собі не завжди є достатнім для виникнення права на земельну ділянку, оскільки юридичне значення має також внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Недодержання вимог щодо форми правочину, нотаріального посвідчення або державної реєстрації може спричинити недійсність договору чи неможливість реалізації сторонами відповідних правомочностей щодо земельної ділянки. У судовій практиці підставами для визнання земельних правочинів недійсними часто виступають порушення вимог щодо форми договору, відсутність державної реєстрації права, недотримання порядку відчуження земельної ділянки або невідповідність змісту договору вимогам законодавства [4].

Найпоширенішими правочинами, пов'язаними з набуттям прав на земельні ділянки, залишаються договори дарування, купівлі-продажу та договори користування

землею, зокрема оренди, суперфіцію, емфітевзису й застави.

За договором дарування земельної ділянки дарувальник передає або бере на себе обов'язок у майбутньому передати обдаровуваному земельну ділянку у власність без отримання плати. Після укладення договору право власності припиняється у дарувальника та виникає у обдаровуваного. При цьому особа, яка отримує земельну ділянку, не повинна виконувати будь-які майнові чи немайнові дії на користь дарувальника [9].

Договір купівлі-продажу земельної ділянки передбачає передачу продавцем земельної ділянки у власність покупця за відповідну грошову оплату. Покупець, своєю чергою, приймає земельну ділянку та сплачує погоджену сторонами суму коштів. Предметом договору може виступати земельна ділянка різного цільового призначення. Разом із тим право на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення громадяни України отримали лише з 1 липня 2021 року після набрання чинності Законом України № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Зазначені положення поширюються на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні частки (паї), а також ділянки, виділені власникам паїв для ведення особистого селянського господарства» [12]. Прийняття такого акту суттєво пожвавило цивільний обіг земель, з огляду на те, що істотною часткою земельного банку України є сільськогосподарські землі.

Оренда землі належить до найбільш поширених форм реалізації приватних прав на земельні ділянки, оскільки саме укладення договору створює зобов'язальні правовідносини між орендодавцем і орендарем. Відповідно до Закону України «Про оренду землі» оренда землі визначається як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької або іншої діяльності [13]. Отже, право користування земельною ділянкою виникає на підставі договору, у межах якого сторони погоджують строк оренди, порядок внесення орендної плати, умови користування землею та взаємні права й обов'язки [14].

Договір оренди землі поєднує ознаки цивільно-правового та земельно-правового регулювання. Як цивільно-правовий договір - ґрунтується на свободі волевиявлення сторін, юридичній рівності учасників та можливості самостійного визначення умов договору. Земельна ділянка при цьому залишається об'єктом особливої правової охорони держави, тому виникнення права оренди пов'язується не лише з підписанням договору, а і з державною реєстрацією речового права. Законодавство передбачає, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права [2].

Через договір оренди забезпечується реалізація майнових інтересів сторін земельних правовідносин. Орендодавець отримує орендну плату та можливість використання земельної ділянки без відчуження права власності, тоді як орендар набуває законного права володіння і користування землею для ведення господарської діяльності. Укладення договору оренди створює правову підставу для виникнення, зміни та припинення земельних зобов'язальних правовідносин.

Відповідно до Закону України «Про оренду землі» [13] договір оренди землі є договором, за яким орендодавець передає орендареві земельну ділянку у володіння і користування за плату та на визначений строк, а орендар зобов'язується використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Договір укладається у письмовій формі, а за бажанням однієї зі сторін може посвідчуватися нотаріально. Типову форму договору оренди землі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 [15].

Стаття 16 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що договори оренди земель приватної власності укладаються за згодою орендодавця та особи, яка відповідно до закону може набувати право оренди земельної ділянки. Передача в оренду зе-

мель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування або за результатами земельних торгів. Закон також допускає виникнення права оренди земельної ділянки в порядку спадкування [13].

Законом України «Про оренду землі» визначено істотні умови договору оренди землі, серед яких об'єкт оренди із зазначенням кадастрового номера, місця розташування та площі земельної ділянки, строк дії договору, а також орендна плата із визначенням її розміру, порядку внесення, перегляду та відповідальності за несплату. Строк дії договору оренди землі встановлюється за домовленістю сторін, однак не може перевищувати 50 років [13].

Після прийняття Закону України № 340-IX від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [16] у сфері орендних земельних правовідносин розмежовано механізми поновлення договору оренди та реалізації переважного права орендаря на укладення договору на новий строк. Законодавство передбачає можливість укладення договорів із умовою автоматичного поновлення за наявності відповідних відомостей у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Договір оренди землі залишається найбільш поширеною формою користування земельними ділянками в Україні. Умови договору повинні відповідати вимогам земельного законодавства, цільовому призначенню земельної ділянки та забезпечувати належний баланс прав і обов'язків сторін земельних правовідносин. Водночас, Закон України № 340-IX передбачає внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про дату укладення договору оренди землі, строк його дії та наявність умови щодо автоматичного поновлення договору. Законодавство також визначає, що припинення права оренди в Реєстрі не перешкоджає повторній державній реєстрації права оренди у разі укладення додаткової угоди про поновлення договору відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній до 16 липня 2020 року. Для проведення державної реєстрації у такому випадку подаються договір оренди землі та додаткова угода про його пролонгацію [16].

Законом № 340-IX також внесено зміни до Закону України «Про оренду землі», відповідно до яких договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земель державної чи комунальної власності, на яких розміщені будівлі або споруди орендаря, у разі їх продовження повинні містити умови, передбачені статтею 33 Закону України «Про оренду землі» та статтею 126-1 Земельного кодексу України [16]. Правила поновлення договорів оренди землі, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України [17], застосовуються до договорів, укладених або змінених після набрання чинності Законом № 340-IX [16]. Поновлення договорів оренди, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється відповідно до умов таких договорів та законодавства, чинного на момент їх укладення.

Виконання договорів, де об'єктом є земельна ділянка, пов'язане з виникненням для сторін взаємних договірних зобов'язань, які мають здійснюватися належним чином відповідно до умов договору та вимог законодавства. Відповідно до статті 526 Цивільного кодексу України зобов'язання повинно виконуватися належним чином згідно з умовами договору та вимогами цивільного законодавства [9]. У земельних правовідносинах це означає обов'язок власника земельної ділянки передати її у користування чи власність на погоджених умовах, а землекористувача — використовувати землю відповідно до її цільового призначення, своєчасно сплачувати орендну плату та дотримуватися встановленого правового режиму земельної ділянки.

Договір оренди землі залишається найбільш поширеною формою користування земельними ділянками в Україні. Умови договору повинні відповідати вимогам різногалузевого законодавства, що в свою чергу має забезпечувати належний баланс прав і обов'язків сторін земельних правовідносин.

Важливе значення у сфері земельних правовідносин має державна реєстрація речових прав, оскільки саме вона забезпечує офіційне підтвердження виникнення, пере-

ходу, зміни або припинення прав на земельні ділянки. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [11] державній реєстрації підлягають право власності, право оренди, емфітевзису, суперфіцію та інші речові права щодо земельних ділянок. Укладення договору не завжди є достатнім для виникнення права на земельну ділянку, оскільки юридичні наслідки у більшості випадків пов'язуються саме з моментом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

У сучасних умовах суттєвий вплив на виконання земельних договорів мають форс-мажорні обставини, зокрема воєнний стан, бойові дії, тимчасова окупація територій або неможливість доступу до земельних ділянок. У наукових дослідженнях зазначається, що форс-мажор не припиняє саме зобов'язання та не звільняє сторону від його подальшого виконання, а лише може бути підставою для звільнення від відповідальності за порушення строків або неналежне виконання договору. Відповідно до статті 617 Цивільного кодексу України [9] особа звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо доведе, що таке порушення стало наслідком непереборної сили. При цьому сам факт запровадження воєнного стану не означає автоматичного припинення або зміни земельних договорів, а наявність форс-мажорних обставин повинна підтверджуватися належними доказами. Проте подальша правова доля речових прав на земельні ділянки, що перебувають в окупації чи на яких активно проводяться бойові дії не вирішена.

Менш поширеним, проте застосовуваним в Україні є договір емфітевзису, та належить до речових прав на чуже майно і передбачає право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Його правове регулювання закріплено у главі 33 Цивільного кодексу України [9] та статті 102-1 Земельного кодексу України [17]. Відповідно до статті 407 Цивільного кодексу України право емфітевзису виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та землекористувачем [9]. Укладення такого договору забезпечує виникнення правового зв'язку між сторонами, у межах якого власник передає земельну ділянку у користування, а землекористувач отримує можливість здійснювати сільськогосподарську діяльність із дотриманням установленого цільового призначення землі. Об'єктом емфітевзису виступає земельна ділянка із визначеним кадастровим номером, площею та встановленим видом використання. У договорі емфітевзису сторони конкретизують спосіб використання земельної ділянки, який не може виходити за межі її цільового призначення [17]. На відміну від договору оренди землі, емфітевзис має більш стабільний і тривалий характер. Законодавство не встановлює мінімальних або максимальних строків користування для земель приватної власності, однак щодо земель державної та комунальної власності строк користування не може перевищувати 50 років. Якщо строк не визначений сторонами, договір вважається укладеним на невизначений строк, а припинення таких правовідносин допускається за умови попередження іншої сторони не менш як за один рік. Правовий зміст емфітевзису охоплює взаємні права та обов'язки сторін. Відповідно до статті 409 Цивільного кодексу України власник земельної ділянки не має права перешкоджати землекористувачеві у здійсненні права користування землею [9]. Землекористувач, своєю чергою, зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов договору. Договір може передбачати додаткові умови щодо порядку користування земельною ділянкою, внесення плати, використання природних властивостей землі та інших аспектів землекористування [4]. Важливе значення у відносинах емфітевзису має стабільність користування земельною ділянкою. Саме тому у договорах емфітевзису зазвичай деталізовано описують порядок використання земельної ділянки. Таке положення спрямоване на захист інтересів особи, яка здійснює довгострокове користування землею. Припинення емфітевзису можливе у разі спливу строку договору, його розірвання, відмови від договору або вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. Підстави припинення

права користування земельною ділянкою визначені статтею 412 Цивільного кодексу України та положеннями Земельного кодексу України [9, 17]. Розірвання договору може відбуватися як за взаємною згодою сторін, так і в судовому порядку у випадках істотного порушення умов договору або істотної зміни обставин, які унеможливлюють подальше виконання зобов'язань.

Договір суперфіцію є правочином, на підставі якого виникає право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Правове регулювання суперфіцію закріплене у главі 34 Цивільного кодексу України [9] та главі 16-1 Земельного кодексу України [17]. Відповідно до статті 413 Цивільного кодексу України та статті 102-1 Земельного кодексу України України право суперфіцію виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка має намір використовувати її для забудови, або на підставі заповіту [9, 17]. Суперфіцій належить до речових прав на чуже майно та надає землекористувачеві право здійснювати забудову земельної ділянки, а також експлуатувати збудовані об'єкти. У науковій літературі суперфіцій розглядається як право володіння та користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, житлових, соціально-культурних, побутових та інших споруд [1, 5]. Особливістю договору суперфіцію є поєднання речово-правових і зобов'язальних елементів. З одного боку, право виникає через договірний правочин, а з іншого — після встановлення суперфіцію землекористувач набуває самостійного речового права на чуже майно. Таке право може бути відчужене або передане у спадщину, якщо інше не передбачене законом. Цивільний кодекс України передбачає, що право користування земельною ділянкою для забудови може бути встановлене на визначений або невизначений строк, а щодо земель державної та комунальної власності строк користування не може перевищувати 50 років [1]. Предметом договору суперфіцію виступає земельна ділянка як самостійний об'єкт цивільних прав. Використання земельної ділянки має відповідати її цільовому призначенню та вимогам містобудівного законодавства. У наукових дослідженнях підкреслюється, що суперфіцій найчастіше встановлюється щодо земель житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту або рекреаційного призначення. Використання такого правового механізму щодо земель, забудова яких суперечить їх цільовому призначенню, може стати підставою для визнання забудови незаконною [1]. Суперфіціарій має право будувати та експлуатувати об'єкти нерухомості на чужій земельній ділянці, а також відчужувати збудовані споруди, якщо інше не встановлене договором. Водночас власник земельної ділянки зберігає право власності на землю, однак втрачає можливість самостійного користування нею в межах установленого суперфіцію. На відміну від земельного сервітуту, суперфіцій передбачає більш широкий обсяг повноважень землекористувача та фактично створює окремий режим забудови й використання земельної ділянки [1]. Виникнення, зміна та припинення суперфіцію пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [11]. У науковій літературі підкреслюється, що юридичне оформлення суперфіцію потребує дотримання вимог цивільного, земельного та містобудівного законодавства, а також внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав. Підстави припинення суперфіцію визначені статтями 416–417 Цивільного кодексу України та статтею 102-1 Земельного кодексу України. Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі спливу строку, поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача, відмови від права користування, невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років або припинення договору. Також суперфіцій може бути припинений за рішенням суду, зокрема у випадку недійсності правочину чи істотного порушення умов договору. Також суперфіцій може бути припинений за рішенням суду, зокрема у випадку недійсності правочину чи істотного порушення умов договору [9, 17].

Судова практика у сфері земельних правовідносин вказує про значну кількість спорів, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав, поновленням договорів оренди, виконанням договірних зобов'язань та захистом прав учасників земельних відносин. У постанові Великої Палати Верховного Суду від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17 зазначено, що договір оренди землі вважається укладеним після досягнення сторонами згоди щодо істотних умов, а державна реєстрація права оренди пов'язується вже з виникненням речового права користування земельною ділянкою. У зв'язку з цим у судовій практиці виникають спори щодо моменту набуття права оренди та правових наслідків відсутності державної реєстрації [18].

Окремою категорією спорів є правові конфлікти щодо поновлення договорів оренди землі та реалізації переважного права орендаря. У постанові Верховного Суду від 18.05.2023 у справі № 910/10380/20 вказано, що для реалізації переважного права орендар повинен завчасно повідомити орендодавця про намір продовжити орендні правовідносини та направити проєкт додаткової угоди [19]. За відсутності належної реакції орендодавця орендар може звернутися до суду з вимогою про визнання додаткової угоди укладеною. Судова практика у спорах щодо поновлення договорів оренди спрямована на забезпечення стабільності землекористування та захист прав добросовісного орендаря.

Суттєвий вплив на виконання земельних договорів мають форс-мажорні обставини, пов'язані із запровадженням воєнного стану. Верховний Суд неодноразово зазначав, що сам факт воєнного стану не припиняє договірних зобов'язань. Сторона повинна довести, що бойові дії, тимчасова окупація території, відсутність доступу до земельної ділянки або неможливість здійснення господарської діяльності унеможливили належне виконання договору. Форс-мажор може бути підставою для звільнення від відповідальності за порушення зобов'язання, проте не припиняє самого обов'язку виконання договору після усунення обставин непереборної сили [20].

Поширеними у судовій практиці залишаються спори щодо захисту порушених прав на земельні ділянки. У постанові Верховного Суду від 25.01.2022 у справі № 143/591/20 зазначено, що належним способом захисту у разі незаконної державної реєстрації права оренди є вимога про визнання відсутнім права оренди земельної ділянки [21]. Велика Палата Верховного Суду також дійшла висновку, що непідписаний орендодавцем договір оренди землі є неукладеним і не підлягає визнанню недійсним, оскільки правочин фактично не був вчинений. Судова практика підтверджує важливу роль договору у механізмі виникнення, реалізації та судового захисту приватних прав у земельних відносинах.

З огляду на значну кількість спорів щодо державної реєстрації речових прав, поновлення договорів оренди та виконання земельних договорів та негативний вплив умов воєнного стану доцільним є вдосконалення механізму електронної взаємодії між сторонами договору, державними реєстраторами та органами влади. Для підвищення правової визначеності у сфері земельних правовідносин пропонується впровадження єдиної цифрової системи автоматичного контролю строків дії договорів оренди земельних ділянок та електронного повідомлення сторін про наближення строку припинення договору. Використання такої системи дозволить своєчасно ініціювати процедуру поновлення договору, зменшити кількість спорів щодо переважного права орендаря та мінімізувати ризики втрати права користування земельною ділянкою через пропуск установлених строків. В свою чергу це учасникам цивільного обороту землі ефективніше реалізовувати свої речові права на неї.

В умовах воєнного стану спрощення процедур державної реєстрації прав на земельні ділянки залишається важливим напрямом удосконалення земельних правовідносин. Доречним є пропозиція удосконалення механізму укладення, поновлення та державної реєстрації земельних договорів в умовах пожвавлення її приватного обороту, що полегшить проведення договірних тран-

сакцій із землею. До таких пропозицій можна віднести:

- цифровий контроль строків дії договорів оренди (автоматичне повідомлення сторін, електронне направлення проєкту додаткової угоди),

- спрощення державної реєстрації прав (електроне подання документів; автоматизована перевірка даних, скорочення строків реєстрації).

Запропоновані заходи спрямовані на підвищення правової визначеності у сфері земельних правовідносин, зниження ризиків можливої втрати права оренди, посилення захисту приватних прав на землю та зменшення кількості спорів щодо поновлення договорів оренди і державної реєстрації речових прав. Використання цифрових механізмів взаємодії між учасниками земельних відносин та державними органами сприятиме спрощенню процедур оформлення земельних правочинів, скороченню строків реєстрації та посиленню захисту приватних прав на земельні ділянки.

Висновки

Отже, правочини та договори виступають основними юридичними формами реалізації приватних прав у земельних відносинах, забезпечуючи виникнення, зміну та припинення речових прав на земельні ділянки. Найбільш поширеними договірними конструкціями залишаються оренда, емфітевзис і суперфіцій, які поєднують приватноправові засади з імперативними вимогами щодо об'єкта, яким виступає земельна ділянка як особливий об'єкт цивільних прав, що характеризується публічно-правовим режимом її використання.

Література

1. Боднарчук О. Г., Боднарчук О. І. Правове забезпечення здійснення регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) під час воєнного стану в Україні. Юридичний науковий електронний журнал. 2023. № 3. С. 269–272. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-3/62

2. Вівчаренко О. А., Мироненко І. В., Мороз Г. В. Правове регулювання оренди землі в умовах воєнного стану. Приватне та публічне право. 2024. № 4. С. 14–19. DOI: https://doi.org/10.32782/2663-5666.2024.4.3.

3. Воронова О., Гамбург І. Цивільно-правова конструкція «правочин»: особливості правової регламентації. Науковий вісник ДДУВС. 2022. № 2. С. 455–460. URL: https://er.dduvs.edu.ua/bitstream/123456789/11580/1/67.pdf

4. Ільків Н. В. Особливості правового регулювання обігу земель в Україні. Юридичний науковий електронний журнал. 2024. № 2. С. 202–206. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-2/48.

5. Найда К. В. Правові аспекти розмежування земельного сервітуту та суперфіцію. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки». 2024. Вип. 4. С. 15–20. DOI: https://doi.org/10.32999/ksu2307-8049/2024-4-3.

6. Носік В. В. Локальна правотворчість та публічне адміністрування у сфері справляння плати за землю фізичними і юридичними особами: правові форми та механізм реалізації у регулюванні публічно-приватних земельних відносин в Україні. Нове українське право. 2024. № 3. С. 94–102. DOI: https://doi.org/10.51989/NUL.2024.3.11.

7. Стасів А. Цивільний договір – правовий регулятор відносин щодо реалізації приватних прав. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2022. № 5. С. 131-136 URL: https://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/270037

8. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр

9. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text

10. Марценко Н.С., Лукасевич-Крутник., І. С. Процесуальні особливості визнання дійсним нікчемного правочину, вчиненого з порушенням обов'язкової нотаріальної форми. Актуальні проблеми правознавства. 2024, №1. С. 277-285. URL: https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/1848/1900

11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : За-

кон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text

12. 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

13. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text

14. Особливості укладення та державної реєстрації договору оренди землі. Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації та підвищення кваліфікації державних реєстраторів Управління державної реєстрації Західного міжрегіонального управління Міністерства юстиції. 2022. 25 с. URL: https://pzmrujust.gov.ua/images/2022/10/orenda_zemli_18_04.pdf

15. Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text

16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05.12.2019 № 340-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text

17. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text

18. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/87857824

19. Постанова Верховного Суду від 18.05.2023 у справі № 910/10380/20. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/112227369

20. Постанова Верховного Суду від 02.08.2023 у справі № 916/1788/22. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/112607541

21. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 25.01.2022 у справі № 143/591/20. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/104415080

DEED AND CONTRACT AS FORMS OF EXERCISING PRIVATE RIGHTS IN LAND RELATIONS

The article examines the deed and contract as the main legal forms of exercising civil rights in land relations. The correlation between the concepts of «deed» and «contract», their civil law nature and significance in the mechanism of acquisition, change and termination of property rights to land plots is analyzed. Special attention is paid to the peculiarities of contractual structures in the field of land relations, as well as the requirements for the form of transactions and state registration of property rights. The significance of the deed and contract as key instruments for exercising private rights to a land plot is substantiated. It is concluded that the most common contractual structures remain lease, emphyteusis and superficies, which combine private law principles with imperative requirements for the object represented by the land plot - a special object of civil rights, characterized by the public law regime of its use.

Keywords: obligatory rights, obligatory legal relations, civil-law contract, exercise of civil rights, registration of rights, contractual obligations, force majeure, restoration of violated rights, lease, property hire.