

9. Господарський суд Львівської області. Рішення у справі № 914/999/24 від 22.07.2024. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120625440>

10. Закупівля UA-2024-03-20-010771-a. URL: <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2024-03-20-010771-a>

11. Про публічні закупівлі: Закон України від 25 грудня 2015 року № 922-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-19#Text>

12. Про затвердження особливостей здійснення публічних закупівель товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України «Про публічні закупівлі», на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2022 р. № 1178. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1178-2022-%D0%BF#Text>

13. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 905/77/21 від 26.05.2023. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/111384659>

14. Про Антимонопольний комітет України : Закон України від 26 листопада 1993 року № 3659-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3659-12#Text>

15. Діденко Л.В. Співвідношення судових та позасудових способів захисту цивільних прав. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2020. № 3. С. 44–49.

16. Колісник О.В. Проблеми визначення ефективних способів захисту цивільних прав *Юридичний науковий електронний журнал* 2023. № 10. С. 95–97.

УДК 347.91:349.412

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2024.4.8>

**СТРЕЛЬНИК В. В.**

### **ЗЕМЕЛЬНО-МАЙНОВІ ПРАВА ТА ЗАКОННІ ІНТЕРЕСИ УЧАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ПРАВОВІДНОСИН І ЇХ СУДОВИЙ ЗАХИСТ**

#### **LAND-PROPERTY RIGHTS AND LEGAL INTERESTS OF PARTICIPANTS IN LAND-LEASE RELATIONS AND THEIR LEGAL PROTECTION**

В статті досліджуються особливості земельно-майнових відносин, які мають місце у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення. При цьому автор звертає увагу на комплексне правове регулювання орендних відносин, які носять міжгалузевий характер, оскільки питання оренди землі має своє закріплення як в земельному, так і в цивільному праві, а при наявності спірних відносин, такі питання урегульовуються і нормами самого договору оренди земель сільськогосподарського призначення, які в такому разі носять локальний характер. Розгляд та дослідження земельно-майнових спорів, а відтак і їх обґрунтування, має місце в судах загальної чи адміністративної юстиції на основі норм Цивільного процесуального кодексу України та Кодексу адміністративного судочинства України.

Крім того в роботі проведено короткий аналіз конституційного законодавства, що стосується правового статусу землі в різні періоди розвитку нашої держави.

Містить робота і статистичні дані щодо орендованих площ та річної орендної плати в Україні на першому етапі земельно-правової реформи та розвитку фермерських господарств та земельних холдингів. При цьому в роботі аналізується Закон України «Про оренду землі» та досліджуються орендні відносини з теоретичної точки зору науковцями нашої держави. Звертається увага на одну з істотних договірних умов, якою є строки в орендних відносинах. Проводиться порівняння мінімальних договірних строків у сфері дії договорів оренди землі сільськогоспо-

дарського призначення в Україні та цілому ряді країн Західної Європи, в тому числі і щодо строків і розмірів орендної плати за землю.

Досліджується автором і судова практика Верховного Суду з точки зору розгляду правових позицій, які давав касаційний суд у цивільних справах, предметом яких були земельно-майнові справи з точки зору невчасної сплати орендних платежів з наведенням правової статистики щодо спорів при укладенні, розірванні та пролонгації договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Звертає автор увагу і на те, що з 1 січня 2024 року в Україні започатковано другий етап земельно-правової реформи з розширенням прав на купівлю земель сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** *земельно-майнові спори, оренда земель сільськогосподарського призначення, земельні правовідносини, строки, захист земельно-майнового права, цивільне судочинство, правозастосовча практика, суди загальної юрисдикції, докази, доказування.*

The article examines the peculiarities of land-mining deposits that are relevant in the sphere of leasing lands of agricultural significance. At the same time, the author pays attention to the complex legal regulation of land leases, which are intergalactic in nature, while the land supply is consolidated both in land and civil law, and in the presence of disputes, such food is regulated by the norms of the land lease agreement itself recognition, which in this case is of a local nature. Review and investigation of land-mine disputes, and thus their settlement, may take place in the courts of civil and administrative justice on the basis of the norms of the Civil Procedure Code of Ukraine and the Code of Administrative Judiciary of Ukraine.

In addition, the work contains a short analysis of constitutional legislation that determines the legal status of the land during the development of our state.

Find work and statistical data on rented areas and river rents in Ukraine at the first stage of land legal reform and the development of farming dominions and land holdings. In this work, the Law of Ukraine "On the lease of land" is analyzed and the rent reports are monitored from a theoretical point of view by the scientists of our country. Respect is restored to one of the most important contracting minds, which is the lines in the license notes. The minimum contractual terms in the sphere of agreements for the lease of agricultural land in Ukraine and a number of countries of Western Europe are being adjusted, including and the amount of rent for land.

The author examines the judicial practice of the Supreme Court from the point of view of the legal positions, which gave a cassation court in civil rights, the subject of which was land-mining rights from the point of view of the urgent payment of rent payments from the findings of legal statistics of disputes in deposits, renewals and extensions of lease agreements lands of rural significance. The author expresses his respect for those who, from 1st June 2024, began another stage of land legal reform in Ukraine with expanded rights to purchase lands of agricultural significance.

**Key words:** *land-mine disputes, lease of lands of rural significance, land legal information, lines, defense of land-mine law, civil litigation, legal practice, judges of foreign jurisdictions, evidence, process of proof.*

**Вступ.** Оренда земель сільськогосподарського призначення є найпоширенішим видом землекористування в Україні. Разом з тим практика показує, що із збільшенням такого виду землекористування збільшується і кількість земельно-правових спорів як щодо строків сплати орендної плати так і її розмірів, порядку укладення, зміни, розірвання та пролонгації договорів оренди земель сільськогосподарського призначення.

При цьому урегулювання орендних правовідносин має місце на рівні різних галузей матеріального права: земельного і цивільного, а урегулювання земельно-майнових спорів здійснюється на основі цивільного процесуального права, яке регулює інститути доказів та доказування, процедуру судового розгляду та застосування способів захисту щодо порушених, невизнаних чи оспорюваних земельно-майнових прав та законних інтересів учасників земельно-орендних правовідносин. Таким чином, кожен земельно-майновий спір з точки зору орендних відносин

носить міжгалузевий характер, а відтак правозастосування в таких справах має свої особливості, оскільки даний процес повинен враховувати не лише норми матеріального права, а і положення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення, які по суті є локальними законодавчими актами.

Питання захисту земельно-майнових прав та законних інтересів у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення, збільшенням орендованих площ, посиленням конкуренції потягло за собою і збільшення земельно-майнових спорів, які розглядаються судами загальної юрисдикції. Оскільки такі спори з точки зору правозастосовчої практики часто мають ускладнення через комплексність правозастосування земельного, цивільного права і процесу, (зокрема, в частині особливостей доказів та процесу доказування), локальних правових актів, якими є договори оренди земель сільськогосподарського призначення, в яких регулюються строки оренди, розмір і зміна орендної плати, питання розірвання та механізм пролонгації таких договорів, всі ці питання у своїй сукупності приводить як до науково-теоретичних дискусій, так і неоднозначної судової практики щодо правозастосування норм матеріального права. Не дивлячись на те, що цим питанням і приділено цілий ряд наукових досліджень Л.О. Майстренком, М.І. Гаврилюком, В.І. Семчик, П.Ф. Кулінічем, Г.П. Тимченком, Ю.Ю. Рябченком, О. В. Роговенком, М.М. Ясинком, М.С. Хомінічем, І.О. Кравченком та іншими вченими, все ж стрімка і постійна зміна матеріального законодавства, а з нею і зміна судової правозастосовчої практики, вказують на те, що питання правозастосування, а з ними і процес урегулювання земельно-майнових спорів, потребує до себе пильної уваги та постійних наукових досліджень. Дана робота, по суті є продовженням тих наукових досліджень, які стосуються особливостей судового захисту земельно-майнових прав та законних інтересів особи у сфері орендних відносин, що є на сьогодні особливо важливим на порозі другого етапу земельно-правової реформи, який розпочато в нашій державі з 1 січня 2024 року.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження таких певних аспектів судового захисту таких правових категорій як земельно-майнові права та законні інтереси учасників земельно-орендних правовідносин.

**Результати дослідження.** Питання судового захисту у сфері земельно-майнових спорів та законних інтересів як фізичних так і юридичних осіб, які витікають із оренди земель сільськогосподарського призначення навряд чи можна вважати другорядними, як з точки зору теорії земельного, так і цивільного та цивільно-процесуального права. Не є другорядними вони і для вітчизняної правозастосовчої практики.

Так, в земельному законодавстві землі сільськогосподарського призначення мають свій правовий режим, який визначається їх цільовим призначенням (ст.18,19 ЗК України). Основною земельно-правовою одиницею, під якою розуміється частина земельної поверхні є земельна ділянка, яка виступає об'єктом як у сфері права власності, так і у сфері землекористування. Вона завжди обумовлена місцем її розташування, межами та площею. Це положення є важливим, оскільки воно дає можливість сформулювати поняття земельної ділянки з точки зору приватного права, і з цих підстав говорити про земельну ділянку як нерухоме майно (ч. 1 ст. 181 ЦК України), яке може бути предметом орендних відносин, особливо коли мова йде про землі сільськогосподарського призначення. Предметом такого договору найму (оренди) земельної ділянки виступають як майнові права, так і обов'язки, які виникають по відношенню до такого майна (ч. 2 ст. 760 ЦК України). При цьому права і обов'язки як орендодавця, так і орендаря закріплюються в договорі оренди, який укладається між сторонами орендних відносин, і який посвідчується нотаріально та реєструється в Державному реєстрі нерухомого майна. Такий підхід виступає з одного боку гарантом непорушності права приватної власності на землю та підстав щодо його захисту, а з іншого, гарантує правовий захист користувачам (орендарям) у разі порушення, невизнання чи оспорювання їхніх прав та законних інтересів.

Сьогодні в основі розвитку конституційно-правової думки щодо землі закріплено вимогу щодо виключної унітарності України з одночасним гарантуванням права приватної власності на землю. Так, ст. 13 Конституції України зазначає, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності українського народу. При цьому Конституція гарантує особі право приватної власності на землю, яка є основним національним багатством і з цих підстав земля перебуває під особливою охороною держави (ст. 14 Конституції України). Такі правові положення є актуальними саме сьогодні, коли український народ став на захист своєї землі від посягань з боку російської федерації. Безумовно, як у довоєнний період, який характеризувався прискореним розвитком першого етапу земельно-правової реформи, а з нею і формування земельно-орендних відносин, так і після

війни, така тенденція буде лише посилюватись. Таке переконання ґрунтується на тому, що велика кількість населення нашої держави передала свої земельні ділянки сільськогосподарського призначення (паї), які було отримано внаслідок розпаювання земель колгоспів і частини радгоспів, в оренду. Іншу частину земельних ділянок було передано державою в користування селянським (фермерським) господарствам.

Така практика показала, що економіка у сфері сільськогосподарського виробництва розвивається тоді, коли у людини є особиста зацікавленість в результатах своєї праці. Ринкові принципи і положення породжують великі ініціативні підходи, які не були притаманні радянській економіці.

Так, Україна за радянської пори, коли земля перебувала «у виключній власності держави» (ст. 11 Конституції УРСР 1978 року), а земля, яку займали колгоспи, які були кооперативними об'єднаннями селян по обробітку землі «закріплювалася за ними на основі безоплатного та безстрокового користування» (ст. 12 Конституції УРСР 1978 року) [1] оброблялася неефективно. Це пояснюється нераціональним використанням фінансових, матеріальних, людських ресурсів, а відтак, і низьким рівнем виробництва, що призводило до того, що більшість колгоспів з року в рік були не рентабельними, а тому – дотаційними. Борги, які накопичувались роками тисячами колгоспів часто списувались державою, як невідворотно втрачені. Такий підхід до сільськогосподарської економіки скоріше нагадував кооперативно-державну власність держави, а не кооперативну власність селян. В кінці 80-х на початку 90-х років ХХ століття виробництво зерна хоча і збільшилось, але якість його була доволі низькою. Виробництво м'яса, молока, не дивлячись на позитивні звіти, повальні приписки, що реально породжувало дефіцит, особливо у сфері м'ясних, молочних виробів тощо. Причиною цього була відсутність особистої зацікавленості селян у своєму виробництві, тобто був відсутній приватний інтерес кожного селянина і всіх селян-колгоспників в їх сукупності, оскільки кожен розумів, що він працює не на своїй землі, що в той же час мало наслідком суперечності між сільськогосподарською діяльністю з одного боку та між економікою і екологією – з іншого. Вважалося, що гонитва за максимізацією прибутку є притаманною капіталістичному підприємству, де завжди має місце втрата родючості ґрунту, що призводить до деградації сільськогосподарських угідь [2, с. 125]. Але саме так відбулося з колгоспними чорноземами.

З проголошенням незалежності і прийняттям в Україні Постанови Верховної Ради «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року земельні паї отримало більше ніж 7 млн. українців. Загальна площа таких паїв була більше ніж 10 млн. га<sup>2</sup> [3, с. 34]. Така ситуація дала можливість створити в Україні більше ніж 38 тисяч дрібних та середніх фермерських господарств [4, с. 12]. В тому ж 1990 році було прийнято Земельний кодекс України, але оренда земель сільськогосподарського призначення не була урегульована даним кодексом, у зв'язку з цим 6 жовтня 1998 року в Україні було прийнято окремих Закон «Про оренду землі» [5]. Уже в продовж десяти років потому було укладено 4781,85 тисяч договорів оренди земельних паїв. Загальна річна орендна плата по яких склала 12,49 мільйонів гривень. На долю ж дрібних фермерських господарств припала незначна площа оренди земель сільськогосподарського призначення, об'єм якої складав 660 тисяч га [6, с. 112].

В той же час, в Україні сформувалися великі сільськогосподарські агрокомпанії, такі як «Укрлендфармінг», який станом на початок 2024 року мав близько 330 тис. га земель сільськогосподарського призначення, «Кернел», в розпорядженні якої є більше 363 тис. га земель сільськогосподарського призначення [7].

Разом з тим, для того, щоб в Україні посилити існуючу ринкову модель орендних відносин у сфері земель сільськогосподарського призначення, потрібно створити цілу систему дрібних і середніх фермерських господарств. Така ситуація безумовно посилить конкуренцію, а відтак, суттєво збільшиться кількість земельно-майнових спорів, як з точки зору укладення, переукладення, розірвання, виконання, пролонгації договорів оренди земельних ділянок.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 93 ЗК України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису (ч. 8 ст. 93 ЗК України). Земельний кодекс України регулює і закріплює не лише права, але і обов'язки землекористувачів (ст. 95, 96 ЗК України) [8]. Саме ці положення сьогодні закладено в основу норм ЗУ «Про оренду землі», де регулювання оренди землі представлено як систему правових норм, що регулюють суспільні відносини у сфері земельно-майнових відносин. При

цьому потрібно звернути увагу на те, що правове поняття «оренда» і «право оренди» є різними. Право оренди за В.В. Велегжаниною, це суб'єктивне цивільне право, що складається із тріади визначених законом правомочностей. В той же час право оренди земельної ділянки визначено, як вид та міру можливої поведінки правомочного суб'єкта в земельних правовідносинах. Під правомочністю розуміється можливість сторін договору оренди земель сільськогосподарського призначення звернутися до суду за захистом свого права [9, с. 8].

В той же час Н. Льницька вважає, що оренда земель – це окрема форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником – орендодавцем (державою, громадянином чи юридичною особою) в тимчасове строкове володіння та користування іншій особі – орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім орендованої продукції та доходів [10, с. 62]. Суттєвим в цьому понятті є питання «тимчасового, строкового володіння та користування земельною ділянкою за плату».

Так, питання мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення в різних країнах вирішуються по різному. Зокрема, в Іспанії такий строк складає 5 років, в Нідерландах – 6 років, в Бельгії і Франції – 9 років [11, с. 211]. В Україні такий строк складає 7 років. При цьому, в Бельгії, Німеччині, Франції в оренді знаходяться більше 60% земель сільськогосподарського призначення. В Нідерландах, Іспанії, Данії, Греції, Португалії, Фінляндії таких земель 20% [12, с. 28].

Разом з тим, важливе місце у забезпеченні ефективного землекористування займає орендна плата. Так в Ірландії, Греції, Люксембурзі орендна плата визначається за домовленістю сторін. В той же час в Бельгії, Франції, Німеччині вона регулюється законом. Питання орендної плати в Україні регулюється ст. 21 ЗУ «Про оренду землі». Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди. Обмеження розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням інфляції. Таким чином дані положення являють собою істотні умови договору. Для перерахунку орендної плати враховується нормативна грошова оцінка земель, що є основою для визначення розміру орендної плати, її зміна і є підставою до перегляду розміру орендної плати. З урахуванням даних обставин Верховний Суд у своїй постанові від 12.04.2023 року (справа № 175/642/19) зазначав, що Орендар зобов'язаний самостійно за наявності відомостей про нормативну грошову оцінку землі перераховувати розмір орендної плати [13].

Практика показує, що орендарі часто не проводять перерахунок орендної плати. З посиленням на те, що сторони погодили розмір орендної плати в договорі з урахуванням інфляції, а тому, орендодавець не може його змінювати. Така ситуація доволі часто породжує земельно-майнові спори. В цій частині Верховний Суд України у справі №3-34гс13 від 03 грудня 2013 року та у справі № 3-21гс13 від 20 серпня 2013 року виклав свою правову позицію, яку було підтримано і Верховним Судом у своїй постанові від 26 травня 2021 року у справі № 540/544/18 (провадження № 61-13979св19), де зазначається, що така позиція орендарів не ґрунтується на законі [14].

Питання щодо несплати орендної плати, яке являє собою системність, тобто два і більше випадки, щодо такої несплати передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки, а також істотним порушенням умов договору, оскільки позбавляє позивача можливості отримати гарантовані договором кошти за те, що його земельну ділянку використовує інша особа. При цьому як зазначає у своїй постанові Верховний Суд від 07.10.2020 року (справа № 3133/780/19), даний факт систематичного порушення договору оренди є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість, оскільки згідно ст.526 ЦК України зобов'язання має виконуватись незалежним чином відповідно до умов договору [15].

Безумовно в орендних відносинах важливе місце займають строки. Саме порушення строків сплати орендної плати, строків її перерахування, автоматичної пролонгації чи розірвання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення стає ключовою підставою до виникнення земельно-майнових відносин, в тому числі і спорів у сфері оренди землі. Отже під поняттям строків в орендних відносинах щодо земель сільськогосподарського призначення розуміються такі статичні часові межі, початок і закінчення яких обумовлено законом або договором, порушення яких завжди породжує земельно-майновий спір. Так, за даними судової статистики у 2020 році до судів загальної юрисдикції надійшла 3501 справа, спір у яких витікав із договорів оренди земель сільськогосподарського призначення і стосувався укладення, розірвання, автоматичної пролонгації договорів оренди, строків сплати орендної плати тощо [16]. У 2021 році таких справ було 2956 [17], а у 2022 році їх кількість склала 1496 справи [18].

Очевидно, що кількість таких справ значно зросте у 2024 році, оскільки з 1 січня 2024 року вступає в дію другий етап земельно-правової реформи, відповідно до якої збільшиться можливість купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення із 100 га до 10 тис. га в одні руки. Безперечно це призведе з одного боку до підвищення ринкової вартості землі, а з іншого, посилить конкуренцію на ринку землі, що безумовно потягне за собою збільшення земельно-майнових спорів як у сфері розмежування земельних ділянок, так і у сфері орендних відносин.

Така ситуація буде мати вплив і на судову практику у сфері правозастосування як норм земельного, так і цивільного права, а також тих локальних договорів, які стосуються кожної земельної ділянки, яку було передано в оренду. В цьому зв'язку практика буде вимагати безумовного контролю держави в усіх питаннях земельно-майнових відносин, оскільки в іншому разі орендні відносини будуть настільки розбалансованими, що за рахунок навіть прецедентної судової практики Верховного Суду у сфері правозастосування вирішити проблему законності орендних відносин навряд чи буде можливо.

**Висновки.** Судовий захист земельно-майнових прав та законних інтересів як фізичних так і юридичних осіб у сфері орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення на сьогодні є доволі ускладненим як з точки зору правозастосування, так і з точки зору доволі незначних наукових досліджень, які б давали можливість змінити, уточнити чи доповнити земельне чи цивільне законодавство, і з цих підстав носили б комплексний характер. Практика показує, що земельно-майнові спори у сфері орендних правовідносин найчастіше стосуються вчасної сплати орендної плати, її розмірів, зміни розміру таких платежів, укладення, розірвання або продовження договорів оренди земель сільськогосподарського призначення.

Безумовно всі ці земельно-правові та цивільно-правові дії сторін договору оренди землі потребують як чіткого алгоритму самих дій, так і строків їх виконання, оскільки для договірних відносин такі положення є визначальними. Судовий же захист в цілому і захист земельно-майнового права та законного інтересу зокрема – це не просто звернення особи до суду, це спосіб захисту своїх порушених, невизнаних чи оспорюваних прав та законних інтересів у цивільному судочинстві України.

#### Список використаних джерел:

1. Конституція (Основний Закон) УРСР. Систематичне зберігання діючого законодавства Української РСР. Т.26. Вид. «Політ. Література» Київ, 1983. 709 с.
2. Молдаван Л. В. Теоретичні засади агроєкономіки: ретроспектива і сучасність. *Економіка України*. 2018. № 11-12. С. 122–135.
3. Мусаєв А. К. Держава та ринок сільськогосподарських земель. *Економіка та держава*. 2010. № 12. С. 33–36.
4. Васильєв С. В., Олексюк В. О. Теоретичні засади режиму земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2018. № 9. С. 9–14.
5. Про оренду землі: Закон України №161-ХІV від 6 жовтня 1998 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 15.09.2024).
6. Зубар І. В. Формування режиму землі сільськогосподарського призначення в контексті розвитку фермерського укладу в Україні: дис....к.ю.н., спец.: 08.00.04. Вінниця. 2019. 269 с.
7. Top 100 латифундистів України / Веб-сайт Latifundist.com (1 січня 2024). URL: <https://latifundist.com/rating/top100#363> (дата звернення: 17.09.2024).
8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 17.09.2024).
9. Вилегжаніна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки: автореф. ...дис. к.ю.н., спец.: 12.00.03. Київ, 2018. 19 с.
10. Ільницька Н.В. Оренда земель як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа. *Право України*. 2000. № 8. С. 60–64.
11. Бондарчук Н. В., Мусієнко А. О. Правове регулювання оренди земельних відносин в країнах ЄС. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 7. С. 210–212. URL: [http://www.lsej.org.ua/7\\_2020/55.pdf](http://www.lsej.org.ua/7_2020/55.pdf) (дата звернення: 20.09.2024).
12. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / Федоров М. М., Ходаківська О. В., Корчинська С. Г., Солов'яненко Н. А. ; за ред. Ю. О. Лупенка, М. М. Федорова. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 60 с.
13. Постанова Верховного Суду від 12.04.2023 року у справі № 175/642/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110279562> (дата звернення: 20.09.2024).

14. Постанова Верховного Суду від 26.05.2023 року у справі № 540/544/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97285635> (дата звернення: 20.09.2024).

15. Постанова Верховного Суду від 07.10.2020 року у справі № 313/780/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92093052> (дата звернення: 20.09.2024).

16. № 1-ц Звіт судів першої інстанції про розгляд справу порядку цивільного судочинства за 2020 рік / Судова влада України: офіційний веб-сайт. URL: [https://court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/main\\_site/1c\\_2020.xlsx](https://court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/main_site/1c_2020.xlsx) (дата звернення: 21.09.2024).

17. № 1-ц Звіт судів першої інстанції про розгляд справу порядку цивільного судочинства за 2021 рік / Судова влада України: офіційний веб-сайт. URL: [https://court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/main\\_site/1c\\_2021.xlsx](https://court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/main_site/1c_2021.xlsx) (дата звернення: 21.09.2024).

18. № 1-ц Звіт судів першої інстанції про розгляд справу порядку цивільного судочинства за 2022 рік / Судова влада України: офіційний веб-сайт. URL: [https://court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/main\\_site/1-c%20\\_%204-%202022.xls](https://court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/main_site/1-c%20_%204-%202022.xls) (дата звернення: 21.09.2024).

УДК 347.454

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2024.4.9>

**ФІРЧУК В.Р.**

### **ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ: ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО ВИЗНАЧЕННЯ ТА ЗАСТОСУВАННЯ**

#### **ESSENTIAL TERMS OF CONSTRUCTION CONTRACT: ISSUES OF LEGAL DEFINITION AND APPLICATION**

Стаття присвячена аналізу істотних умов договору будівельного підляду в контексті їх правового визначення та практичного застосування в Україні. Відсутність чіткої уніфікації переліку істотних умов у чинному законодавстві, призводить до юридичної невизначеності та ускладнює практичне використання таких договорів у сфері будівництва. Різні підходи законодавчих актів у визначенні істотних умов договору будівельного підляду зумовлюють суперечливу судову практику та потребують аналізу для вирішення питання узгодження правових норм. Вказана проблематика створює ряд незручностей сторін договору будівельного підляду (замовника та підлядника) з точки зору їх практичного виконання та дозволяє не сумлінним сторонам вказаних зобов'язань маніпулювати невизначеністю істотних умов на власну користь.

У статті розглядаються поняття та класифікація істотних умов, особлива увага приділяється таким обов'язковим положенням, як предмет, ціна, строки виконання робіт та умови, які визнані сторонами істотними. Обґрунтовується доцільність запровадження універсального підходу до визначення істотних умов договору будівельного підляду, в якому включення до договору надмірно розширеного переліку умов, є недоцільним та може знижувати значимість основних положень договору.

На основі аналізу наукових джерел та нормативних актів запропоновано власний перелік істотних умов договору будівельного підляду, який включає найменування сторін, предмет, ціну, строки виконання та обов'язкові положення, визначені законом для договорів цього типу. Запропонована класифікація спрямована на забезпечення ефективного правового регулювання будівельного підляду та мінімізацію ризиків, що можуть виникнути через недостатньо визначені правові зобов'язання сторін. Універсальна класифікація дозволяє зменшити можливість