

УДК 349.6:349.422

НАЯВНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ – БАЗА ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА

Дар'я ПІДДУБНА,
кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри цивільного та господарського права
Донецького юридичного інституту МВС України

SUMMARY

This article examines the land as a base for the implementation of organic production. The author defines the legal factor on the way of its implementation in Ukraine. Carries out the analysis of some points of the legislation which lead to the transformation of the triad property. Taking into account current legislation, taking into account scientific doctrine, offered land for organic production should be viewed as an object of private property; use of state and municipal property; rent from the citizens who own the land in private ownership.

Key words: land, base, organic production, rent of land, shares.

АНОТАЦІЯ

У статті досліджується земельна ділянка як база здійснення органічного виробництва. Автор виділяє правовий фактор на шляху його втілення в Україні. Здійснює аналіз деяких позицій законодавства, що мають властивість змінювати триаду власності. З урахуванням чинного законодавства, наукових доктрин науковець пропонує один із об'єктів органічного господарювання – земельну ділянку – розглядати як земельну ділянку, на якій здійснюється органічне господарювання, що знаходиться в приватній власності; земельну ділянку, на якій здійснюється органічне господарювання, отриману в користування із земель державної, комунальної власності; земельну ділянку, на якій здійснюється органічне господарювання, отриману в оренду від громадян, котрі мають земельну ділянку на праві приватної власності.

Ключові слова: земельна ділянка, база, органічне виробництво, оренда земельної ділянки, паї.

Постановка проблеми. Органічне виробництво – новий напрям розвитку сільського господарства не лише в Україні, а й на теренах міжнародного виміру. Його появу зумовили безліч факторів, а саме: соціальні, економічні, політичні – та закріпили законне існування за допомогою правових норм.

Актуальність теми. Органічне виробництво – діяльність, яка направлена на збереження навколишнього природного середовища, біорізноманіття, земельних ресурсів, у тому числі ґрунтів, на забезпечення реалізації матеріальних і нематеріальних прав людини, які передбачені чинним законодавством та нові, що виникають під час здійснення окресленого виробництва. На сьогодні зазначене виробництво є структурним елементом процесу «екологізація».

Перехід світової спільноти до нового напрямку господарювання, урахування/внесення умов збереження щодо життя рослин, тварин, довкілля зумовило розробку й утілення відповідних нормативно-правових актів (далі – НПА). Україна як незалежна, демократична, правова, соціально-економічна держава, зважаючи на швидкий напрям євроінтеграції, повинна рахуватися з наявними міжнародними тенденціями, стандартами тощо, розробляти, уносити відповідні НПА, зміни в чинне національне законодавство.

Виробництво органічної продукції (сировини) – виробнича діяльність фізичних або юридичних осіб (у тому числі з вирощування та переробки), де під час такого виробництва виключається застосування хімічних добрив, пестицидів, генетично модифікованих організмів (ГМО), консервантів тощо, на всіх етапах виробництва (вирощування, переробки) застосовуються методи, принципи та правила, визначені Законом для отримання натуральної (екологічно чистої) продукції, а також збереження й відновлення природних ресурсів [7].

Для реалізації власниками земельних ділянок, у тому числі земельних ділянок (паїв), можливості здійснювати

органічне виробництво необхідно мати безпосередньо чи отримати назад у фактичне користування й розпорядження земельну ділянку, яка була надана в оренду. Саме вона є одним із об'єктів господарювання, у контексті досліджуваного питання – органічного. Тому виправданим і актуальним стає розгляд проблемних аспектів повернення земельних ділянок, які були надані власниками в оренду товариствам з обмеженою відповідальністю, так званим «агрофірмам», з урахуванням останніх законодавчих змін і положень про те, що до відносин, які виникли раніше, застосовуються норми, що діяли на момент виникнення суспільних відносин.

Мета статті – розгляд і аналіз законодавства, судової практики стосовно укладення, зміни та розірвання договорів оренди земельних ділянок, у тому числі земельних ділянок (паїв), проведення часового аналізу НПА в контексті досліджуваного напрямку, надання певних бачень щодо нормативно-правового вдосконалення з метою забезпечення можливості здійснювати особами органічного господарювання, зберегти й відродити сільські території України, запобігти негативним наслідкам, які вже відомі історії, у сфері реформування власника земельної ділянки.

Виклад основного матеріалу дослідження. Виокремлений напрям дослідження зумовлюється таким. У 1991 р. в Україні розпочинається проведення земельної реформи. Її метою було визначено створення можливості отримати членами колективних сільськогосподарських підприємств (далі – КСП), у тому числі пенсіонерами з їх числа, земельні ділянки (паї) у приватну власність. Надалі процес земельної реформи зазнавав удосконалення. З метою її завершення, а в кінцевому варіанті – створення функціонального ринку землі, було закріплено правові норми, якими передбачалося право людей на отримання в приватну власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення із земель запасу – особисте селянське господарство.

Напрямом земельної реформи передбачалося економічне та правове забезпечення отримання особою

земельної ділянки в приватну власність і можливість самостійно господарювати на ній. Не розкриваючи всіх проблемних нюансів реалізації земельної реформи, звернемося до наявих практичних фактів, які склались у сфері земельних відносин під час укладення договорів оренди земельних ділянок.

Фактично власники земельних ділянок утрачають можливість самостійного господарювання на землі через неможливість розірвати договори оренди земельних ділянок між ними та відповідними «агрофірмами», тим самим під велику загрозу потрапляє процес самостійного господарювання власниками на своєму наділі, у тому числі й здійснення органічного виробництва, вільного визначення його фактичної долі тощо. Лише за наявності тріади прав: володіти, користуватися та розпоряджатися – власник може реально здійснювати будь-які дії щодо своєї земельної ділянки. Отже, тріада власності щодо земельної ділянки виділеної в натурі зумовлює умову – її наявність. Проте, з огляду на практику укладення договорів оренди земельних ділянок, змінне законодавство в зазначеному напрямі, а також судову практику виникає підрунтя констатації: змінність нормативно-правових актів, незнання законів з боку громадян (розуміючи, що незнання закону, не звільняє від відповідальності, проте її ціна стає вражаючою), введення в оману шляхом великих обіцянок орендодавця й без відображення цього безпосередньо в договорі, відсутність детального ознайомлення орендодавця з умовами договору, а в деяких випадках навіть відсутність власного підпису орендодавця (що свідчить взагалі про підробку підпису на договорі) – усе це зумовлює порушення здійснення оферти й акцепту. Окрім того, під час розгляду пріоритетності переваг перебування у власності земельних ділянок чи в користуванні та володінні орендаря, особливо коли мова йде про великі аграрні, аграрно-промислові тощо компанії, так звані «агрофірми», в обов'язковому порядку необхідно враховувати таке: збереження земельних ділянок (грунтів) для орендаря не є першочерговим завданням, чого не можливо сказати про власника, який володіє, користується й розпоряджається нею не 7, 10 чи більше років, а все своє життя, зберігає для передачі своїм нащадкам. А головне – властивості земельних ділянок, у тому числі земельних ділянок (паїв), стають основою та запорукою успішного господарювання для тих, хто господарює на таких ділянках самостійно. Саме тому їх максимальний захист з боку законодавця, досконалий механізм його реалізації з боку органів державної виконавчої влади, а також суб'єктів господарювання є першочерговим завданням для кожного громадянина держави і для України загалом. Наявність сільських територій, їх успішна діяльність і функціонування – це та одна з основних, а в деяких напрямках основна частина, яка забезпечує й робочі місця, виробляє сировину та продукцію як для внутрішнього споживчого ринку, так і для зовнішнього, створює умови для формування валового внутрішнього продукту, забезпечує країну споживчою продукцією тощо. А з урахуванням світових змін щодо якості сільськогосподарської продукції перехід до органічного виробництва набуває ще більшої важливості, удосконалення, розробки й захисту.

Переконавшись у тому, що для здійснення сільськогосподарської діяльності найважливішою умовою стає наявність безпосереднього об'єкта – земельної ділянки, у тому числі земельної ділянки (паю), розглянемо процес укладення договорів оренди земельних ділянок і здійснимо певний аналіз з урахуванням законодавчих змін і вимог.

Зазначивши вже негативні аспекти укладення договорів оренди у сфері земельних ділянок, розглянемо процес їх припинення, що є запорукою для повернення власникам належних їм земельних ділянок.

Згідно з практикою реалізації чинного українського законодавства, стосовно намагання припинити договори оренди земельних ділянок, у тому числі земельних ділянок (паїв), можемо констатувати: деякі подані до суду позовні заяви мають позовні вимоги – визнати договори оренди земельних ділянок недійсними та їх розірвати, повернути земельні ділянки. Для розуміння: фабула справи (розглядалась протягом 2012 р. [16]) полягала в тому, що особі на праві приватної власності (далі – Особа 1) належить земельний пай № ... площею ... га, що знаходиться на території ... сільської ради ... району ... області – на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку, виданого згідно з розпорядженням голови ... райдержадміністрації № ... від ... року. Стосовно зазначеного земельного паю між Особою 1 і дочірнім підприємством агрофірма «...» відкритого акціонерного товариства «...» (далі – Особа 2) було укладено договір оренди від ... 2009 р. строком на 5 років, починаючи з дати його реєстрації (відповідно до зазначеної в договорі).

Особа 1 ставить питання про визнання договору оренди недійсним і його розірвання, посилаючись на те, що Особа 2 протиправно не проводила державну реєстрацію договору протягом майже 3-х років із моменту його укладення, чим змістив строк його дії до 2017 р., що знаходилося поза волевиявленням і бажанням Особи 1.

Відповідно до умов договору, передбачалося таке: п. 8 – договір укладається на 5 (п'ять) років, починаючи з дати його реєстрації, згідно з п. 20 – передачі земельної ділянки орендарю здійснюється в 7-денний строк після державної реєстрації цього договору за актом її приймання, п. 43 – договір набуває чинності після його підписання сторонами та його державної реєстрації. Процедура підписання, набуття й передачі земельної ділянки за актом прийому-передачі чітко прописана в законодавстві України.

Згідно з Постановою Пленуму Верховного Суду України (далі – ВСУ) «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16 квітня 2004 р. № 7 (зі змінами згідно з Постановою Верховного Суду України від 19 березня 2010 р. № 2), передбачено таке: п. 1 – звернути увагу суддів на необхідність неухильно додержуватись норм Конституції й законів України, прийнятих відповідно до них інших НПА про землю та її охорону, захищати права всіх суб'єктів права власності на землю й господарювання на ній під час вирішення земельних і пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів [14].

Ст. 125 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) закріплено, що право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав [2], а ч. 5 ст. 126 ЗКУ зазначено, що право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону (саме в такій редакції діяла норма права, коли розглядалась фабула зазначеної справи). Згідно з унесеними змінами до законодавства, ст. 126 ЗКУ на сьогодні має такий зміст: «Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9].

Правовідносини між Особою 1 і Особою 2, згідно з договором оренди земельної ділянки, виникли у ... 2009 р. До відносин, що виникають між особами, застосовується законодавство, яке діяло на момент виникнення правовідносин. Так, у силу абзацу 2 п. 9.4.1 Наказу Державного комітету України з земельних ресурсів «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель» від 02 липня 2003 р. № 174 [11] встановлено, що обов'язок такої реєстрації договорів оренди покладено на орендаря. Проте відповідач апелював тим, що цей Наказ був скасовано

ний і не може бути застосований до окреслених відносин. Проте часто не враховується, що цей Наказ був призупинений, але Ухвалою Господарського суду м. Києва від 12 липня 2007 р. № 6/534-А зупинено дію рішення Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва «Про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики Державним комітетом України по земельних ресурсах» від 18 квітня 2007 р. № 35 щодо скасування Наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 02 липня 2003 р. № 174.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» від 09 вересня 2009 р. № 1021 [10], державна реєстрація державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів оренди землі з 01 січня 2011 р. здійснюється відповідними відділами Держкомзему на місцях.

Із зазначеного чітко випливає, що Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 02 липня 2003 р. № 174 був дійсним на момент виникнення правовідносин між Особою 1 і Особою 2, однак факт того, що реєстрацію повинен був здійснювати саме орендар, Особа 2 заперечувала як у суді першої інстанції, так і в апеляційній скарзі. Отже, обов'язок реєстрації до 01 січня 2011 р. лежав на орендареві (Особа 2), із 01 січня 2011 р., згідно з Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» від 09 вересня 2009 р. № 1021, державна реєстрація може бути вчинена або власником земельної ділянки, або орендарем.

Досить часто судді погоджуються з доводами про те, що ні договори оренди землі, ні Закон України «Про оренду землі» не містять будь-яких термінів щодо строків державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок. У зв'язку з відсутністю цих термінів органи, на яких покладено обов'язок здійснити державну реєстрацію договорів оренди земельних ділянок, не поспішають їх реєструвати, і ці договори лежать там роками незареєстровані. Така позиція не відповідає чинному та застосовуваному на той час законодавству: відповідно до Закону України «Про внесення змін до статті 20 Закону України «Про оренду землі»» від 08 липня 2010 р. № 2469-17, передбачено «встановити, що до 01 січня 2012 року: строк здійснення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок не може перевищувати 14 днів з дня подачі заяви про таку реєстрацію».

Згідно з вищезазначеним, на момент виникнення правовідносин між Особою 1 і Особою 2 була передбачена відповідна процедура укладення договору: договір підписується між сторонами, орендар здійснює їх державну реєстрацію протягом чотирнадцяти днів із моменту подання орендарем заяви до відповідного територіального відділу Держкомзему, та після її здійснення протягом семи днів (відповідно до положень договорів, які були однаковими для договорів оренди земельних ділянок) між орендодавцем і орендарем підписується акт прийому-передачі цих земельних ділянок.

Попри зазначене, суди чомусь ці факти під час вирішення справи по суті не враховують у своїх рішеннях.

Залишається неврахованим факт: підписання акта прийому-передачі датується тією самою датою, що й дата підписання договору: порушення п. 6 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» – умови і строк передавання земельної ділянки орендарю.

Особливої уваги потребує той факт, що Особа 2 здійснила державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки, підписаного у 2009 р., лише у 2012 р. Відповідно до чинного на той час законодавства, в Особи 2 в період з 2009 р. по 2012 р. було безпідставне користування й розпорядження земельною ділянкою та безпідставне отримання доходів від неї (у вигляді вирошеної сільськогосподарської продукції й коштів від її реалізації). Згідно з п. 83 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), Особа 2 здійснювала користування й розпорядження чужою річчю без належної правової підстави.

Проте, відповідно до п. 7 Постанови Пленуму ВСУ «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16 квітня 2004 р. № 7, «захист прав громадян та юридичних осіб на земельній ділянці здійснюється згідно з частиною третьою статті 152 ЗКУ шляхом: ... визнання угоди недійсною» [14]; у п. «в» ч. 8 зазначено: з 1 січня 2002 р., відповідно до ст. 125 ЗКУ, право користування земельною ділянкою виникало після одержання її власником або землекористувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування, або укладення договору оренди, їх державної реєстрації та встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а з 02 травня 2009 р., згідно із Законом України від 05 березня 2009 р. № 1066-VI, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав.

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду землі», істотними умовами договору оренди землі є ... строк дії договору, разом із тим, згідно з ч. 2 ст. 15 цього Закону, «відсутність в договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених даною статтею, а також порушення вимог ст. ст. 4–6, 11, 17, 19 даного Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договорів оренди, а також для визнання договорів недійсними у відповідності з Законом» [12]. На увагу заслуговує й ч. 2 ст. 15 згаданого Закону, яка вказує на інші підстави, за яких договір визнається не дійсним: згідно зі ст. 17 цього Закону, передавання об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, які визначені в договорі оренди землі, згідно з актом прийому-передачі. Відповідно до зазначеної норми, а також умов договору, підписання акта прийому-передачі здійснилось у день підписання договору, що є прямим порушенням строків і умов передавання земельних ділянок, які визначені договором оренди землі. Разом із тим потрібно чітко визначити момент виникнення правовідносин, адже від цього залежить, які нормативно-правові акти будуть застосовуватися. Адже ст. 15 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 20 грудня 2015 р. передбачає зовсім інші умови [13].

У п. 8 Постанови Пленуму ВСУ «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06 листопада 2009 р. № 9 передбачено [15]: відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦКУ, підставою недійсності правочину є недодержання стороною (сторонами) вимог, які встановлені ст. 203 ЦКУ саме на момент учинення правочину. Не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено. У зв'язку з цим судам необхідно правильно визначити момент учинення правочину (ст. ст. 205–210, 640 ЦКУ тощо). Зокрема не є укладеними правочини (договори), у яких відсутні встановлені законодавством умови, необхідні для їх укладення (відсутня згода за всіма істотними умовами договору; не отримано акцепт стороною, що направила оферту; не передано майно, якщо, відповідно до законодавства, для вчинення правочину потрібне його передавання тощо). Згідно зі ст. ст. 210 і 640 ЦКУ, не є вчиненим також правочин у разі нездійснення його державної реєстрації,

якщо такий правочин підлягає реєстрації. Установивши ці обставини, суд відмовляє в задоволенні позову про визнання правочину недійсним. Наслідки недійсності правочину не застосовується до правочину, який не вчинено.

Отже, неможливими є визнання чинності договору від ... 2009 р., зазначення про направлення сторонами дій на настання реальних наслідків, відповідність ст. 203 ЦКУ, оскільки договори оренди земельних ділянок у період із 2009 р. до 2012 р., згідно з окресленою Постановою, були неукладені, а отже, земельна ділянка використовувалися Особою 2 без належної правової підстави й, відповідно, вимога про визнання правочину (договору) неукладеним не відповідає можливим способам захисту цивільних прав та інтересів, передбачених законом; суди мають відмовляти в позові з такою вимогою; у цьому разі можуть заявлятися лише вимоги, передбачені главою 83 книги 5 ЦКУ.

Доходимо висновку, що в період з ... 2009 р. до ... 2012 р. Особа 2 користувалась безпідставно набутим майном (земельною ділянкою). Разом із тим договір оренди земельної ділянки від ... 2009 р. підлягає з моменту державної реєстрації визнанню недійсним, оскільки не було досягнуто згоди сторін стосовно істотної умови – строку дії (ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі») – саме на момент підписання договору.

Наявні звернення Особи 1 до Особи 2 про повернення земельної ділянки у строк (2014 р., як і обумовлювалось під час підписання договору), звернення Особи 1 до відповідного територіального відділу Держкомзему про не реєстрацію відповідного договору підтверджують факт незгоди стосовно перенесення строків. Про їхнє зміщення Особа 2 ніяким чином не повідомила Особу 1, здійснення акцепту й отримання оферти, як того вимагало чинне на той час законодавство, також не було вчинено. Отже, волевиявлення стосовно істотної умови – строку дії – в однієї сторони не було, що порушує норму ст. 203 ЦКУ, оскільки ч. 1 ст. 203 ЦКУ зазначає: зміст правочину не може суперечити ЦКУ, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства (земля надавалась шляхом проведення земельної реформи, що зазнала багато перешкод під час свого здійснення, земля визнається національним багатством, право власності є гарантованим і непорушним, згідно з Конституцією України, іншими нормативно-правовими актами, постановами Пленуму ВСУ тощо); ч. 3 ст. 203 ЦКУ – волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі; ч. 5 ст. 203 ЦКУ – правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним (наслідками державної реєстрації стало зміщення, і це доведено строками дії договору, а саме до ... 2017 р., що ніяк не є виявленням Особи 1). Звертаємо увагу також на те, що оскільки моментом учинення правочину є саме ... 2012 р., Особа 2 повинна була надіслати позивачу додаткову пропозицію про домовленість зміни строку дії договору (акцепту) й, відповідно, дочекатися відповіді Особи 1 (оферти), і лише в разі погодження реєструвати договори, однак цього погодження не було вчинено, що свідчить про те, що Особа 2 навмисно не здійснювала державну реєстрацію договорів протягом трьох років, підписала акт прийому-передачі в той самий час, що й договір, приступила до фактичного використання ділянки. Крім того, застосуванню підлягають норми ст. ст. 215, 216 ЦКУ.

Постанова ВСУ від 06 лютого 2012 р. [1] установила: помилкове доходження висновку судів стосовно того, що всі правочини, укладені в письмовій формі, пройшли державну реєстрацію, орендодавці на момент їх укладення мали необхідний обсяг цивільної дієздатності, волевиявлення орендодавців було спрямоване на укладення договорів оренди, про відсутність однієї з істотних умов

договору оренди, зокрема умов збереження стану об'єкта оренди, не є підставою для визнання договорів недійсними за правилами ст. 215 ЦКУ, оскільки Законом України «Про оренду землі» встановлена інша норма, яка надає підстави визнавати договори оренди землі недійсними. Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦКУ, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. У силу ч. 1 ст. 210 ЦКУ та ч. 1 ст. 20 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі підлягає державній реєстрації й, виходячи із змісту ст. ст. 210, 640 ЦКУ і ст. 18 Закону України «Про оренду землі», є укладеним із моменту його державної реєстрації.

Окрім зазначеного, ст. 32 Закону України «Про оренду землі» встановлювала підстави для розірвання договору: «на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний по рішення суду і в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24, 25 даного Закону і умовами договору...», а згідно зі ст. 25 Закону України «Про оренду землі», «орендар земельної ділянки зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленім Законом порядку». Оскільки момент учинення правочину настає з моменту здійснення державної реєстрації, то, відповідно, приступити до фактичного використання землі можливо лише за актом прийому-передачі ділянок, який повинен датуватися датою, що настане протягом семи днів після державної реєстрації.

Керуючись нормами законодавства України, що підлягають застосуванню по аналогічних справах, уважаємо, що моментом учинення правочину є здійснення державної реєстрації договорів оренди; згідно зі ст. ст. 210 і 640 ЦКУ, не є вчиненим також правочин у разі нездійснення його державної реєстрації (п. 3ч. 8 Постанови Пленуму ВСУ від 06 листопада 2009 р. № 9), отже, охарактеризовані правочини будуть виникати саме з моменту державної реєстрації, тобто в період із 2009 р. до 2012 р. цей договір був не укладеним, стосовно цього періоду не може виникати вимога про визнання недійсним, лише вимога про визнання його використання без достатньої правової підстави, а з 2012 р. (момент учинення правочину) цей договір підлягає визнанню недійсним і застосовуються наслідки недійсності правочину – повернення земельних ділянок.

Наступною судовою справою, яка заслуговує на увагу, є справа № 6-94 цс 13 [6]. Фабула справи полягала у вимозі визнати недійсними договори оренди землі, що було закріплено в рішенні суду першої інстанції, виходячи з того, що відсутність у договорах оренди земельних ділянок однієї з істотних умов, передбачених ст. 15 Закону № 161-XIV (умови збереження стану об'єкта оренди), є підставою для визнання правочинів недійсними в розумінні норм матеріального права, які містяться в ст. ст. 203, 215 ЦКУ.

Проте ВСУ із зазначеної справи у своїй Постанові дійшов такого висновку й надав відповідну правову позицію. Суд першої інстанції безпідставно визнав указані договори недійсними із зазначених підстав. Відповідно до ч. 1 ст. 3 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПКУ), кожна особа має право в порядку, установленому ЦПКУ, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів. Частиною 1 ст. 15 ЦКУ визначено право кожної особи на захист свого цивільного права в разі його порушення, невизнання або оспорювання. Суд повинен установити, чи були порушені, невизнані або оспорені права, свободи або інтереси цих осіб, залежно від установленого вирішити питання про задоволення позовних вимог чи відмову в їх задоволенні. Необхідно враховувати, що в порядку цивільного судочинства підлягає захисту саме

порушене право, потрібно встановлювати, чи дійсно порушуються права осіб у зв'язку з відсутністю в договорах оренди зазначених умов, їх істотності, визначати, у чому саме полягає порушення законних прав осіб.

У справі № 6-118 цс 13 [5] стосовно визнання договору оренди земельної ділянки недійсним у випадку односторонньої незгоди особи з реєстрацією раніше підписаного нею договору оренди землі з підстави відсутності в сторони волі до його укладення правове значення має наявність такої волі на момент досягнення сторонами договору згоди в належній формі з усіх істотних умов договору, а не на момент його державної реєстрації. Згідно з ч. 1 ст. 638 і ч. 3 ст. 640 (у редакції чинної до 01 січня 2013 р.) ЦКУ, договір оренди земельної ділянки вважається укладеним із моменту його державної реєстрації. Одностороння незгода сторони з реєстрацією раніше підписаного нею договору не є передбаченою ч. 3 ст. 203 і ч. 1 ст. 215 ЦКУ підставою для визнання договору недійсним.

Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України» [8] зі змінами від 01.01.2013 вніс зміни в Закон України «Про оренду землі», які направлені на спрощення процедури реєстрації прав на земельні ділянки. Так, виключивши ст. 20 Закону України «Про оренду землі» щодо необхідності державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, закріпили положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо державної реєстрації не договору оренди земельної ділянки, а безпосередньо права оренди.

Погоджуємось із уже зазначеними юристами-практиками [3, с. 74–80] стосовно того, що належні зміни не були внесені до інших норм Закону України «Про оренду землі»: «1) ч. 5 ст. 8 – «договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації»; 2) абз. 13 ч. 1 ст. 15 – «відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених усією статтею, а також порушення вимог статей 4–6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, (...)», на сьогодні приведений до відповідності згідно із Законом України «Про оренду землі» в редакції від 20 грудня 2015 р. [13]; 3) абз. 2, 5 ч. 2 ст. 25 – «орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; (...); у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів»; 4) норма абз. 5 ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі» не узгоджується з положеннями ч. 5, 12 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – державна реєстрація прав проводиться в строк, що не перевищує 14 робочих днів із моменту надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію, датою й часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата й час реєстрації відповідної заяви, на сьогодні приведена до відповідності згідно із Законом України «Про оренду землі» в редакції від 20 грудня 2015 р. [13].

Отже, керуючись установленими правовими позиціями законодавства, що застосовується залежно від часу виникнення правовідносин, правовими позиціями ВСУ, практикою власників земельних ділянок, можемо констатувати, що існує дуже складна й у чомусь проблемна можливість повернути свої ж земельні ділянки для володіння та користування. Натомість, окрім зміщення строків дії договорів оренди земельних ділянок, на сьогодні спостерігається інша схема «відбирання» зе-

мельних ділянок: укладення (переукладення) нових договорів оренди земельних ділянок на тривалий строк – до 50 років (довгострокова оренда). При цьому можемо констатувати, що до Закону України «Про оренду землі» від 20 грудня 2015 р. [13] внесено законодавчі зміни: ч. 3 ст. 19 закріпила, що під час передання в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років.

З урахуванням позицій щодо практично повної не змоги розірвати короткострокові договори оренди, що можна говорити про договори оренди з мінімальним терміном – 7 років і максимальним – до 50 років. «Відбирання землі під себе» і створення американського типу господарювання – великих агрофірм, які на сьогодні не надто переймаються збереженням, охороною й відтворенням земельних ресурсів (у тому числі ґрунтів), життям рослин і тварин, довкіллям тощо, – усе це свідчить про те, що в них відсутня тенденція до запровадження екологічного виробництва, не говорячи вже про органічне виробництво. Окреслене – лише незначна частина правових фактів/прогалин негативного впливу на можливість вільного розпорядження землі, у тому числі здійснення органічного виробництва.

Висновки. На можливість запровадження органічного господарювання в Україні впливає правовий фактор.

Розглянуті правові проблеми у сфері укладення, а особливо у сфері розірвання договорів оренди земельних ділянок дають підстави говорити про наявність правових чинників, від яких залежить забезпечення наявності чи відсутності об'єкта для здійснення органічного господарювання – земельної ділянки. Крім того, особливої гостроти набуває не сама земельна ділянка, а її властивості, структура тощо, адже саме вони є базовими в процесі органічного виробництва.

Ураховуючи, що, відповідно до ч. 3 ст. 22 Земельного кодексу України, визначаються суб'єкти, яким землі сільськогосподарського призначення передаються у власність і надаються в користування, зважаючи на поділ суб'єктів, які можуть здійснювати органічне господарювання, екологічне та традиційне [4], пропонуємо один із об'єктів органічного господарювання, зокрема земельну ділянку, розглядати як земельну ділянку, на якій здійснюється органічне господарювання, що знаходиться у приватній власності; земельну ділянку, на якій здійснюється органічне господарювання, отриману в користування із земель державної власності/комунальної власності; земельну ділянку, на якій здійснюється органічне господарювання, отриману в оренду від громадян, котрі мають земельну ділянку на праві приватної власності.

Пропонуємо певні положення Закону України «Про оренду землі» викласти в такій редакції: ч. 5 ст. 8 – право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»; абз. 1 ч. 2 ст. 25 – приступати до використання земельної ділянки в строки, установлені договором оренди землі, право оренди якої зареєстровано в установленому порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»; ст. 19 доповнити ч. 4 – під час передання в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства особами, які мають їх у приватній власності, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не більше ніж на 50 років.

Максимально закріпити можливість підтримки праці на селі у сфері сільськогосподарського виробництва двома шляхами: розвитком особистого господарювання і створенням кооперативів, а не подальшим розвитком агрофірм чи інших форм господарювання великих розмірів. Саме зазначені суб'єкти здатні створити робочі місця в сільській місцевості, оскільки під час сільськогосподарської діяльності, окрім власної праці, необхідно залучати додаткову робочу силу, чого не можна сказати щодо агрофірм, де все здійснюється автоматизовано, що призводить до вимирання сіл; зниження ВВП, який за показниками 2014 р. знаходиться й так у від'ємному значенні. Узяття за напрям розвитку міжнародні позиції, зокрема досвід Польщі та Китайської Народної Республіки.

Список використаної літератури:

1. Постанова Верховного Суду України від 06 лютого 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://document.ua/pro-viznannja-nediisnimi-dogovoriv-orendi-zemelnih-diljanok-doc97752.html>.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III (із змінами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page5>.
3. Палій Є.А. Земельне законодавство України: недоліки, прогалини, напрями вдосконалення / Є.А. Палій // Актуальні проблеми теорії та практики сучасного державоутворення та правоутворення : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції молодих учених і студентів. – Кривий Ріг : Криворізький національний університет, Криворізький економічний інститут, факультет економіки, підприємництва та права, 2014. – С. 74–80.
4. Піддубна Д.С. Правовий захист органічної продукції від генетично модифікованих організмів в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Д.С. Піддубна. – К., 2015. – 24 с.
5. Постанова Верховного Суду України від 25 грудня 2013 року у справі № 6-118цс13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://if.arbitr.gov.ua/sud5010/1000/20/70/>.
6. Правова позиція, яка висловлена Верховним Судом України у справах за № 6-94цс13, № 6-78цс13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zib.com.ua/ua/50786-pravova_poziciyayaka_vislovljena_verhovnim_sudom_ukraini_u_sp.html.
7. Провиробництва та обіг органічної сільськогосподарської продукції та сировини : Закон України від 03 вересня 2013 року № 425-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/425-18>.
8. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України : Закон України від 11 лютого 2010 року № 1878-VI (в ред. від 01 січня 2013 року № 5245-17) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1878-17>.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV (в ред. від 25 листопада 2014 року № 1701-18) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
10. Про затвердження порядку ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 09 вересня 2009 року № 1021 (втрат. чин. від 01 січня 2013 року № 1051-2012-п) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1021-2009-%D0%BF>.
11. Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель : Наказ Державного комітету України з земельних ресурсів від 02 липня 2003 року № 174 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0641-03> – Втратив чинність від 20 серпня 2012 року підстава z1244-12.
12. Про оренду землі : Закон України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV (в ред. від 11 серпня 2013 року № 406-18) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
13. Про оренду землі : Закон України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV (в ред. від 20 грудня 2015 року) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
14. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>.
15. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06 листопада 2009 року № 9 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.
16. Рішення по справа № 0426/6142/2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24541510>.