

Таким чином, підсумовуючи весь наведений матеріал слід узагальнити, що на сьогоднішній день досить складно однозначно оцінити стан правового регулювання праці працівників фермерських господарств, адже з одного боку ми маємо велику кількість нормативно-правових актів різної юридичної норми яких спрямовані на врегулювання трудових і пов'язаних із ними відносин у досліджуваній сфері, котрі в тому числі враховують специфіку здійснення трудової діяльності у цій галузі. Однак з іншої сторони, узагальнення аналізу цих нормативно-правових актів дають змогу констатувати недосконалість відповідного законодавства. Це свідчить про актуальність та необхідність проведення подальших наукових досліджень проблем правового регулювання праці у фермерському господарстві.

Література

1. Пироговська В.О. Особливості регулювання трудових правовідносин працівників сільського господарства. *Митна справа*. 2015. № 1(2.2). С. 299–305.
2. Статут фермерського господарства. URL: <https://www.wonder.legal/ua/modele/> (дата звернення 05.04.2021).
3. Даньшина К.Є. Форми реалізації права на працю у фермерських господарствах. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2015. Вип. 35(2.2). С. 32–35.
4. Кодекс законів про працю України від 10.12.1971 № 322-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/322-08#Text> (дата звернення 05.04.2021).
5. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 № 973-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text> (дата звернення 05.04.2021).
6. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення 05.04.2021).

УДК 349.41 (043.2)

Попельнух А.А., здобувачка вищої освіти
першого (бакалаврського) рівня,
Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна
Науковий керівник: Тімуш І.С., д.ю.н., професор

ЗАХИСТ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА ОРЕНДАРЯ НА УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Проблеми переважного права на укладання договору оренди земельних ділянок в сучасних умовах є актуальними та постійно знаходяться в полі зору Верховного Суду і науковців в галузі земельного та цивільного права. В першу чергу, питання щодо укладання договору

оренди землі регулюються спеціальним нормативно-правовим актом – Законом України «Про оренду землі», а саме ст. 33 цього Закону. Так, відповідно до ч. 1 ст. 33 цього Закону орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (укладання договору оренди землі). Аналогічні положення закріплюються і Цивільним кодексом України (ч. 1 ст. 777 ЦК України).

Аналіз положень законодавства дозволяє стверджувати, що переважне право існує тільки у суб'єктів, які належно виконують обов'язки за договором оренди земельної ділянки (своєчасно сплачують орендну плату, використовують земельну ділянку за цільовим призначенням та ін.). Сутність переважного права полягає в тому, що орендар має перевагу на укладання(укладення, пролонгацію) відповідних договорів найму (оренди) перед третіми особами.

В законодавстві закріплюється механізм реалізації вказаного права. Відповідно до ч. 2 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення про укладання договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. Питання щодо застосування строків повідомлення, у разі закріплення в договорі оренди інших термінів, вже розглядалось в наукових публікаціях з урахуванням практики Верховного Суду [1].

У судовій практиці Верховного Суду склалася правова позиція щодо захисту порушеного переважного права. Так, у відповідності до Постанови Верховного Суду від 31.10.2018 у справі № 702/699/16-ц порушення переважного права орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 ЦК України, матиме місце при укладенні договору оренди: 1) із новим орендарем при отриманні письмового повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право; 2) у випадку недосягнення згоди щодо плати за новим договором та інших умов договору з іншим наймачем на більш сприятливих умовах та укладення з ним договору, на тих самих умовах, які запропоновані попереднім наймачем при реалізації переважного права; 3) укладення договору з новим орендарем за умови, що підставою відмови попередньому орендарю у поновленні договору оренди було повідомлення орендодавця про необхідність використовувати об'єкт оренди для власних потреб [2].

Такий підхід касаційного суду є достатньо правильним та обґрунтованим. Слід погодитися, що відмова в поновленні договору оренди земельної ділянки приватної власності на підставі необхідності

самостійної обробки землі сільськогосподарського призначення є правильною, так як в цьому випадку не порушується переважне право орендаря на укладання договору перед третіми особами. Власник має право розпоряджатися, володіти та користуватися земельною ділянкою приватної власності для задоволення власних потреб. Проте в більшості випадків такий орендодавець в подальшому укладає договір оренди або емфітевзису землі з іншим суб'єктом.

Остання судова практика підтверджує, що Верховний Суд істотно змінив підхід відносно захисту порушеного переважного права. При цьому в Постанові від 5 вересня 2019 р. у справі № 615/595/18 він вказує, що направлення орендодавцем орендарю заперечення проти укладання договору оренди землі на новий строк свідчить про відсутність волевиявлення орендодавця щодо укладання договору оренди землі, у зв'язку з чим орендар втратив переважне право на укладання договору оренди землі на новий строк. Наявність заперечень зі сторони орендодавця щодо укладання договору з попереднім орендарем дають підставу для висновку, що переважне право орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 ЦПК України, не порушено [3].

На нашу думку, відмова орендодавця від укладання договору та не укладення додаткової угоди в місячний строк не є підставою для припинення переважного права орендаря на укладання договору, яка передбачена чинним законодавством України. Крім того, ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди можуть бути оскаржені в суді.

Нормами чинного законодавства прямо встановлена обов'язковість укладення додаткової угоди до договору оренди землі для оформлення факту укладання договору (ст. 33 Закону України «Про оренду землі») та передбачена можливість укладення правочинів про зміну договору за рішенням суду (ст.ст. 187, 188 Господарського кодексу України, Постанова Верховного Суду України від 25.09.2012 р. у справі № 19/074-11) [4].

Отже, відсутність волевиявлення орендодавця (немотивована безпідставна відмова) на укладання договору з попереднім орендарем та укладання договору оренди з іншою особою не є підставою для припинення переважного права оренди, а навпаки – виступає достатньою підставою для звернення до суду з метою захисту права орендаря на укладання договору оренди земельної ділянки.

Література

1. Гордєєв В.І. Окремі проблеми укладання договорів оренди земельних ділянок. *Актуальні проблеми екологічного, земельного та аграрного законодавства в сучасних умовах: матеріали «круглого столу»* присвяч.

90-річчю з дня народж. В.К. Попова (Харків, 1 бер. 2019 р.). Харків: Право, 2019. С. 95–98.

2. Постанова Верховного Суду від 31.10.2018 у справі № 702/699/16-ц. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_ktss_vp_vid_31_10_2018_roku_u_spravi_702_699_16_ts/ (дата звернення 28.03.2021).

3. Постанова Верховного Суду від 05.09.2019 у справі № 615/595/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/84091936> (дата звернення 28.03.2021).

4. Постанова Верховного Суду України від 25.09.2012 у справі № 19/074-11. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/VS120488> (дата звернення 28.03.2021).

УДК 349.414 (043.2)

Стрільчук О.В., здобувачка вищої освіти
першого (бакалаврського) рівня,
Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна
Науковий керівник: Жмур Н.В., к.ю.н.

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НА ПРАВІ ДОВІЧНОГО УСПАДКОВАНОГО ВОЛОДІННЯ

Однією із неврегульованих проблем сьогодення, яка стосується земельних відносин, є питання можливості успадкування права постійного користування земельною ділянкою. Проте є ще один різновид права на земельну ділянку, щодо якого немає чітко сформованої правової позиції – право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою. Вказане право володіння бере своє коріння з 18.12.1990 р. після прийняття Земельного кодексу Української РСР, відповідно до якого у довічне успадковане володіння земля надавалася громадянам Української РСР для ведення сільського (фермерського) господарства, ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель, садівництва, дачного і гаражного будівництва, традиційних народних промислів, у разі одержання у спадщину житлового будинку або його придбання.

У 1992 р. в Україні відбулась земельна реформа, в результаті якої законодавство, що регулює земельні відносини, зазнало значних змін. Земельний кодекс України в редакції від 13.03.1992 р. не передбачав такого виду права як довічне успадковане володіння земельною ділянкою. Отже, особа, яка володіє земельною ділянкою на праві довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, сьогодні також має законне право на таке володіння. Насамперед, необхідно чітко розрізняти два види права на земельну ділянку: право постійного користування та